

# Le point sur les diagnostics immobiliers

*La liste des diagnostics immobiliers ne cesse de s'allonger. 9 sont désormais obligatoires en cas de vente. À quoi servent-ils ? Quels sont tous ces contrôles ? Combien coûtent-ils ? Le point...*

**L**a liste des diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente ou la location s'enrichit régulièrement pour davantage de sécurité lors des transactions. Désormais, pour la vente d'un bien immobilier, ils sont au nombre de 9. À la charge du vendeur, ils donnent des informations précises sur l'état du bien immobilier qu'il convoite. Ils sont rassemblés dans un **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** annexé au bail ou au compromis de vente. Mais ils doivent être consultables avant la signature du compromis de vente ou du bail par chaque acquéreur (ou locataire) potentiel. Quant au **Diagnostic de Performance Énergétique**, il doit apparaître dans les annonces immobilières depuis le 1<sup>er</sup> janvier de cette année.

## **Pourquoi des diagnostics ?**

Ils permettent à l'acheteur de connaître les caractéristiques techniques de son futur logement, tout en répondant à des objectifs de santé, de sécurité et à des critères environnementaux. Ils informent sur la présence éventuelle de

substances nocives, sur la performance énergétique du logement, cela dans une optique d'incitation à l'éco-énergie.

### **Les diagnostics :**

#### **=> du côté du vendeur**

- un critère d'estimation du prix de vente,
- un argument de négociation lors de la vente (logement économe ou pas...),
- une protection contre les vices cachés en cas d'apparition d'un dommage après la vente du bien.

#### **=> Du côté de l'acheteur**

- une transparence totale sur l'état du bien immobilier,
- un respect des droits des consommateurs immobiliers,
- une négociation du prix à la baisse si le bien est mal classé, par exemple, et si les diagnostics préconisent des travaux.

### **Conseil :**

Vous souhaitez vendre ou louer votre bien ? N'attendez pas, faites effectuer les diagnostics obligatoires à l'avance !

## **Comment choisir son diagnostiqueur ?**

Voici les points sur lesquels vous devez être extrêmement vigilant :

### **- La certification de compétence**

Faites appel à un diagnostiqueur certifié par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Cette certification a une durée de validité de 5 ans.

### **- L'assurance**

#### **du diagnostiqueur immobilier**

Veillez à ce que le diagnostiqueur vous présente une **assurance responsabilité civile et professionnelle**. Ainsi, vous pourrez vous retourner contre lui en cas d'erreurs.

### **- L'indépendance du diagnostiqueur**

Celui-ci doit être indépendant des entreprises réalisant les travaux, afin de garantir l'objectivité et l'impartialité de son diagnostic.

**- Le prix de la prestation** est variable selon le type de diagnostic, la surface du bien, la région et le diagnostiqueur. Faites jouer la concurrence avant de faire votre choix. Comparez les services et les tarifs des diagnostics immobiliers !

### **- La qualité de la prestation**

Étudiez le descriptif du devis. Évitez tout diagnostiqueur qui hésite à chiffrer. Attention aussi à ceux qui cassent les prix !

## **Quel est le coût des diagnostics ?**

Un diagnostic isolé revient entre 50 et 200 € selon le type.

### **Comment faire baisser la note ?**

Il est souvent avantageux de faire effectuer l'ensemble des diagnostics par la même entreprise si elle est certifiée pour tous. Vous bénéficierez d'un forfait et profiterez d'un meilleur tarif, et ne paierez qu'une fois le déplacement.

### **1/ Performance énergétique**

**Le plus onéreux : de 100 à 200 €**

**Exigibilité : vente et location.**

**Durée de validité : 10 ans.**

Obligatoire dans les annonces immobilières depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le DPE vise à informer les futurs acquéreurs ou locataires sur le coût de l'estimation de consommation d'énergie

**CDPH** Mesures - Études & Diagnostics du Bâti

**Cabinet de Diagnostic Patrick Hachette**

Audit énergétique • Étude thermique  
Thermographie  
Infiltrométrie • Diagnostics immobiliers

**Patrick Hachette**  
Les Sourdinières - 28240 St Victor de Buthon

**Port. 06 12 17 92 86**  
Mail : hpds23@yahoo.fr

Diplôme du Bâtiment - Certificat Qualibat n° C1246 - RC P60 complémentaire - SIRET 463 869 292 00025

et de la quantité de gaz à effet de serre. Une échelle allant de A à G définit le mode de consommation du bien. La lettre A indique les logements les plus économes et à l'opposé, la lettre G désigne les logements les plus "énergivores". Le label BBC correspond à l'étiquette A.

Le prix de ce diagnostic varie fortement selon l'ancienneté du bâtiment, le type de chauffage (individuel ou collectif), car la méthode d'évaluation utilisée n'est pas toujours la même. Ce diagnostic est purement informatif et aucuns travaux ne peuvent être imposés.

**Mais attention au verdict du DPE car :**

- il peut diminuer la cote du logement si ce dernier n'est pas très bien classé. Parfois, il peut même être judicieux de réaliser quelques travaux afin de le vendre mieux et plus rapidement,
- le Prêt à Taux Zéro de l'acquéreur peut être refusé ou réduit si le DPE du bien immobilier a révélé que ce dernier était très consommateur d'énergie.

**2/ Amiante : de 50 à 200 €**

**Exigibilité :** vente de tout appartement ou maison individuelle dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

**Durée de validité :** illimitée en l'absence d'amiante constatée.

Il s'agit d'un constat d'amiante : les techniciens observent les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

**À savoir :** si vous avez déjà effectué un diagnostic amiante avant 2002, il faut le refaire.

**3/ Termites : de 50 à 200 €**

**Exigibilité :** vente d'un bien dans les zones à risque.

**Durée de validité :** 6 mois.

Les termites sont des insectes xylophages. Ce diagnostic permet de protéger les occupants des agents de dégradation biologique du bois dus aux parasites.

**4/ Gaz : de 50 à 150 €**

**Exigibilité :** vente de biens dont l'installation date de plus de 15 ans.

**Durée de validité :** 3 ans.

Ce diagnostic concerne toute installation individuelle de gaz naturel dédiée au chauffage, à la cuisson ou à la production d'eau chaude.

**5/ Risques naturels, technologiques et sismiques : de gratuit à 60 €**

**Exigibilité :** vente ou location pour les bâtiments situés dans des zones à risques.

**Durée de validité : 6 mois.**

Vous pouvez établir vous-même ce diagnostic à partir des informations fournies par le préfet et remplir un formulaire. Mais souvent, les professionnels proposent d'effectuer ce diagnostic en même temps que les autres.

**6/ Le contrôle des installations d'assainissement non collectif : de 100 € à 150 €**

**Exigibilité :** vente de biens n'étant pas raccordés au tout-à-l'égout.

**Durée de validité :** 3 ans.

Obligatoire depuis janvier 2011.

Le contrôle porte sur l'installation d'assainissement des eaux usées (fosse septique, bac à graisse, tranchée ou lit d'épandage...).

**7/ Plomb : de 80 à 250 €**

**Exigibilité :** vente ou location d'un bien construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

**Durée de validité :**

- si négatif : illimitée.

- si positif : 1 an pour la vente.

Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) consiste à mesurer la concentration de ce métal dans tous les revêtements d'un bâtiment, d'identifier ceux qui contiennent du plomb et de repérer les facteurs de dégradation indiquant une situation d'insalubrité.

**8/ Électricité : de 50 à 150 €**

**Durée de validité :** 3 ans.

**Exigibilité :** vente de biens dont l'installation d'électricité date de plus de 15 ans. Le diagnostic répertorie les anomalies.

**9/ Le diagnostic "Loi Carrez" : de 90 à 150 €**

**Durée de validité :** illimitée (sauf en cas de travaux ultérieurs).

**Exigibilité :** vente d'appartements d'une surface de plus de 8 m<sup>2</sup>. Vivement conseillé pour les maisons.

**Plus d'infos :**

[www.cofrac.fr/](http://www.cofrac.fr/) et [www.anil.org/](http://www.anil.org/)

Nathalie Duny ■



**DIAGRAMME**  
Diagnostiques Immobiliers

**Pour un devis, un rendez-vous,  
contactez-nous  
au 0811 030 127  
(prix d'un appel local)**

50 rue de Chanzy - 28000 Chartres

Accueil sur RDV :  
3 rue des Violettes  
Le Breuil  
27930 Miserey

Adhérent  
fneci  
Fédération du  
diagnostic du bâti

[www.diagrammeweb.fr](http://www.diagrammeweb.fr)