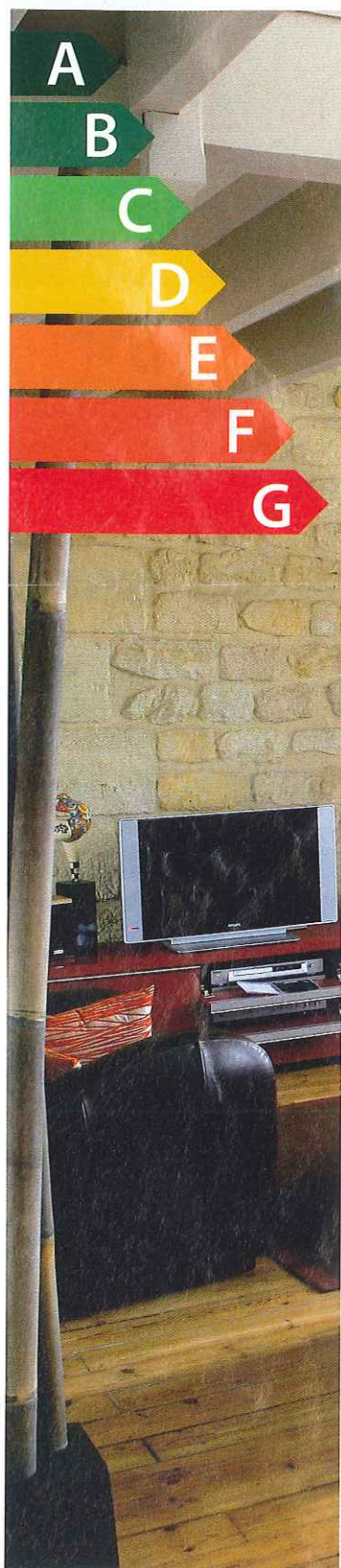


DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

LA PREUVE PAR NEUF

Jusqu'à une date récente, l'acquéreur d'un logement ancien bénéficiait de moins de garanties que l'acheteur d'un véhicule d'occasion! Pour remédier à cet état de fait, des diagnostics sont devenus nécessaires au fil des ans. On en compte aujourd'hui neuf, mais tous les logements ne sont pas concernés. Revue de détail. PAR LAURENCE BARNIER



1 MÉTRAGE LOI CARREZ
Seuls les appartements doivent être mesurés selon certaines normes contenues dans la loi Carrez. Si l'acte de vente mentionne une surface supérieure de plus de 5 % par rapport à la surface réelle, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata de nombre de m² manquants. Durée : illimitée en l'absence de changement de surface.

2 AMIANTE
Il s'agit d'un constat d'amiante. Il concerne les appartements ou maisons individuelles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1997 et doit être réalisé par des techniciens chargés de vérifier les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. Durée : illimitée en l'absence de présence d'amiante.

3 EXPOSITION AU PLOMB (CREP)
Le constat de risque est obligatoire pour tous les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et situés dans une zone déclarée exposée par le préfet. Durée : un an, mais elle devient illimitée si aucune présence de plomb n'est constatée.

4 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)
Pour connaître la performance énergétique d'un logement, une étiquette énergie est délivrée, allant de A à G. Le diagnostic comporte également des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du logement. Durée : dix ans.

5 TERMITES
Obligatoire dans les zones déclarées infestées par la préfecture. Durée : 6 mois.

6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)
Tous les biens, y compris ceux situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques sont concernés et doivent faire l'objet d'un ERNT mentionnant les différents risques. Durée : six mois.

7 INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ
Avant une vente, les installations de plus de quinze ans doivent faire l'objet d'un état détaillé : trente-sept points de contrôle sont obligatoires. Durée : trois ans.

8 INSTALLATION INTÉRIEURE ÉLECTRIQUE
Mêmes conditions que pour le gaz : les installations de plus de quinze ans doivent faire l'objet d'un état par un contrôleur certifié. Durée : trois ans.

9 INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
Le petit dernier, obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2011. Il ne concerne que les maisons non raccordées au réseau public de collecte des eaux usées et est réalisé par le SPANC, le Service public d'assainissement non collectif (organisme des communes). Durée : trois ans.



MARC DOLIÉ

directeur du site touslesdiagnostics.com édité par Concept Multimédia, filiale du groupe SPIR Communication

« Le site Web **touslesdiagnostics.com** est un tout nouveau service proposé par le groupe SPIR Communication, éditeur de **Logic-Immo.com**. Il a pour mission de mettre à la disposition des professionnels de l'immobilier et du grand public un comparateur Internet, le premier du genre, permettant de trouver le diagnostiqueur le plus proche de chez soi, de connaître ses disponibilités et ses tarifs, et de prendre rendez-vous avec lui en ligne. En résumé, il offre la possibilité de réaliser une mini étude de marché des diagnostiqueurs de sa ville avant de faire appel à l'un d'entre eux. Nous avons aussi prévu de mettre en place un système de notation des diagnostiqueurs - actuellement en cours de développement -, à la fois par les agents immobiliers et par les particuliers. Cela permettra aux internautes de donner leur avis sur leur diagnostiqueur grâce à des critères comme la ponctualité, la qualité et le temps de la prestation, etc. Nous aurons ainsi une veille sur chaque diagnostiqueur, qui permettra de garantir un travail réalisé dans les règles de l'art.



LES OBLIGATIONS DU TECHNICIEN DIAGNOSTIQUEUR

> Il doit avoir obtenu une certification délivrée par un organisme agréé par le Comité français d'accréditation (Cofrac) et est tenu de vous remettre un document par lequel il atteste sur l'honneur qu'il satisfait aux conditions de compétence, d'assurance et d'indépendance requises. Attention : vous risquez une amende de 5^e classe (jusqu'à 1 500 euros) si vous ne faites pas appel à une personne certifiée. Si vous ne réalisez pas ces diagnostics, vous ne pourrez pas vous exonérer de votre responsabilité pour vices cachés.

PLUS D'INFOS SUR LOGIC-IMMO.COM

Retrouvez toute l'actualité immobilière dans la rubrique "M'INFORMER".