

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE		OBLIGATOIRE POUR LA LOCATION	
Bien concerné	Logement construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	Bien concerné	Logement construit avant le 1 ^{er} janvier 1949
Validité du diagnostic	Illimitée si absence de plomb 1 an si présence de plomb	Validité du diagnostic	Illimitée si absence de plomb 6 ans si présence de plomb

Qu'est-ce qu'un diagnostic plomb ?

Le diagnostic plomb, dit Constat des risques d'exposition au plomb (CREP), consiste à rechercher du plomb dans les peintures sur les parties privatives à usage d'habitation, y compris dans les revêtements extérieurs. Il permet de relever les facteurs de dégradation de bâti et d'identifier des situations éventuelles d'insalubrité. La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du diagnostic plomb et n'est pas obligatoire.

Quels sont les risques ?

L'ingestion ou l'inhalation de plomb peut entraîner une intoxication qui peut avoir de nombreuses conséquences sur la santé des occupants du logement : troubles du comportement, altérations du développement intellectuel, diminution de la fertilité, saturnisme. Les enfants de moins de 6 ans sont les plus exposés à ce risque d'intoxication. En cas de pollution par le plomb du fait de l'absence d'information sur le risque, la responsabilité pénale du vendeur ou du bailleur peut être engagée pour mise en danger de la vie d'autrui.

Comment est réalisé le diagnostic plomb ?

Pour rechercher une présence éventuelle de plomb dans les couches successives de revêtement mural, le diagnostiqueur immobilier utilise un appareil spécifique appelé « analyseur portable par fluorescence X ». Cet appareil lui permet de sonder l'ensemble des pièces et parties communes sans aucune dégradation. L'utilisation de ce matériel est soumise à un agrément ministériel.

Les résultats du diagnostic sont synthétisés dans un rapport qui précise si les surfaces sont dégradées, en état d'usage, ou en bon état. Les mesures réalisées doivent apparaître de manière claire dans cet état des lieux.

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

En cas de présence de plomb, le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble. Il doit en outre procéder sans attendre aux travaux nécessaires pour supprimer tout risque de pollution au plomb.



En savoir plus

Jusqu'à la fin 1948, les peintures pouvaient contenir du plomb. Aujourd'hui les peintures contenant plus de 0,5% de plomb ne peuvent être commercialisées. Dans les logements anciens, l'effet du temps et de l'humidité altèrent les couches apparentes et les sous-couches de peinture, mettant parfois à jour d'anciennes peintures contenant du plomb.



L'AMIANTE

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE	
Bien concerné	Immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997
Validité du diagnostic	Non définie si absence d'amiante Vérification tous les 3 ans si présence d'amiante

Qu'est-ce que le diagnostic amiante ?

Le diagnostic amiante consiste à repérer certains matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. Ces produits sont listés par le Code de la Santé Publique : Dalles de sol, canalisations fibres-ciment, faux plafonds, flocages, calorifugeages ...

Quels sont les risques ?

L'exposition régulière à l'amiante peut entraîner des atteintes tumorales allant jusqu'au développement de cancers. Des lésions surviennent après un long temps de latence entre le début de l'exposition à l'amiante et l'apparition de symptômes ou de signes radiologiques, 20 à 40 années sont des délais fréquemment observés.

Très utilisé dans la construction entre 1950 et 1980 pour ses propriétés d'isolation et de résistance au feu, l'amiante est désormais interdite depuis décembre 1996.

Comment est réalisé un diagnostic amiante ?

Le diagnostiqueur immobilier va rechercher la présence d'amiante en réalisant une inspection visuelle et des investigations approfondies non destructives.

S'il repère un matériau ou un produit susceptible de contenir de l'amiante, il doit effectuer des prélèvements pour les faire analyser en laboratoire agréé. Ces analyses présentent alors un coût additionnel au diagnostic.

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

En cas de présence d'amiante avérée, le propriétaire doit :

- soit réaliser un nouvel état de conservation dans les 3 ans suivant le diagnostic
- soit faire procéder à des mesures d'empoussièrement
- soit faire procéder au retrait ou au confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante.



En savoir plus

Les diagnostics amiante ont permis de révéler la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans 17 % des biens analysés.



LES TERMITES

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE	
Bien concerné	Bien immobilier, bâti ou non, , de tout type d'affectation, situé dans une zone classée à risques termites par le préfet
Validité du diagnostic	6 mois

Qu'est-ce que le diagnostic termites ?

Le diagnostic termites revient à rechercher la présence de termites dans un bien immobilier faisant l'objet d'une transaction.

Ce diagnostic obligatoire à la vente ne concerne que la recherche de termites. D'éventuelles traces d'insectes à larves xylophages peuvent cependant être indiquées à titre indicatif (vrillettes, lyctus, charançons, capricornes, hesperophanes ...)

Quels sont les risques ?

Les termites creusent le bois de l'intérieur : ces galeries sont insoupçonnables à l'œil nu. Il est donc difficile de repérer le niveau de dégradation du bois, qui, affaibli, risque de ne plus jouer son rôle dans le maintien de la structure de la construction. Charpentes, parquets, chambranles peuvent menacer d'écroulement. En outre, les termites peuvent également, dans leur recherche de nourriture, dégrader de nombreux matériaux dont ils ne s'alimentent pas pour autant : ces dégâts annexes sont parfois aussi importants que ceux faits dans le bois et la cellulose.

Comment est réalisé un diagnostic termites ?

L'inspection commence par les extérieurs du bâtiment, les termites arrivant par les sous-sols. Le diagnostiqueur va rechercher la présence de termites en réalisant tout d'abord un examen visuel, sans destruction ni démontage. Des poinçonnements, des sondages et l'utilisation d'appareils de détection viendront apporter des indices complémentaires. Cet examen s'étendra enfin à l'environnement du bien dans un périmètre de 10 mètres.

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

Dès que le propriétaire a connaissance de la présence de termites sur son bien immobilier, il doit informer la mairie par une déclaration. Le maire peut assigner le propriétaire à faire réaliser un traitement préventif ou curatif



En savoir plus

Actuellement, on a identifié la présence de termites dans 54 départements. Le sud-ouest présente la plus forte concentration de foyers d'infestation.



LE GAZ

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE	
Bien concerné	Logement comportant une installation intérieure gaz réalisée depuis plus de 15 ans
Validité du diagnostic	3 ans

Qu'est-ce qu'un diagnostic gaz ?

Le diagnostic gaz consiste à repérer dans les installations intérieures domestiques de gaz d'éventuels défauts, qui pourraient mettre en danger la sécurité des personnes. Ce diagnostic repose sur quatre points : la tuyauterie fixe, le raccordement aux conduits de fumées, la ventilation de la pièce, la combustion.

Quels sont les risques ?

Un manque d'entretien des installations gaz dans un logement, tout autant que l'absence de leur mise en conformité, peuvent entraîner des incendies domestiques ou des intoxications au monoxyde de carbone. On relève chaque année près de 6000 intoxications et 300 décès par an.

Comment est réalisé un diagnostic gaz ?

Le diagnostiqueur immobilier ne pourra effectuer son analyse que sur les constituants visibles de l'installation. Il utilise pour réaliser ses mesures un appareil adapté et peut faire apparaître 3 niveaux d'anomalie en fonction de leur gravité jusqu'au « danger grave et immédiat » (DGI).

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

En cas de grave anomalie (DGI), le diagnostiqueur se voit dans l'obligation de couper partiellement ou totalement l'alimentation en gaz de l'installation domestique. Il doit également, apposer des étiquettes de condamnation sur les parties concernées, envoyer par lettre recommandée au propriétaire son rapport et informer le distributeur en cas de coupure générale. La localisation des parties défectueuses de l'installation citées dans ce rapport permettra au propriétaire de définir avec exactitude les travaux à engager.



En savoir plus

Chaque année, les diagnostiqueurs immobiliers certifiés font apparaître un « Danger grave et immédiat » dans 7 à 8 % des cas (source FIDI)



L'ÉLECTRICITÉ

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE	
Bien concerné	Logement comportant une installation électrique réalisée depuis plus de 15 ans
Validité du diagnostic	3 ans

Qu'est-ce qu'un diagnostic électricité ?

Le diagnostic électricité consiste à repérer et quantifier les risques d'origine électrique pouvant porter atteinte à la sécurité des habitants du logement. Il porte sur les parties privatives du logement et sur ses dépendances. Il ne concerne pas les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

Il porte sur l'installation en aval de l'appareil général de commande principal, jusqu'aux bornes d'alimentation des matériels fixes et jusqu'aux socles des prises de courant. Seules les parties visibles de l'installation feront l'objet du diagnostic.

Quels sont les risques ?

Chaque année, 100 personnes, en moyenne, décèdent par électrocution et 4000 personnes sont victimes d'une électrocution grave.

On relève également près de 80 000 incendies d'origine électrique par an.

Comment est réalisé un diagnostic électricité ?

Le diagnostiqueur effectue des vérifications visuelles, des mesures et des essais de fonctionnement de l'installation électrique fixe et repère les défauts éventuels à l'aide d'instruments de mesure spécifiques. Il peut ainsi identifier les composants de l'installation vétustes, inadaptés à l'usage ou représentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension.

Il s'assure également que le logement possède un disjoncteur général accessible pour couper facilement l'alimentation en cas d'urgence, de la présence d'un dispositif permettant de détecter les fuites de courant qui s'écoulent vers la terre ou encore du respect des règles de sécurité dans les salles de bains.

Le rapport du diagnostiqueur permettra d'établir la liste des anomalies et de donner une estimation succincte des risques encourus.

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

Le propriétaire devra fournir un diagnostic électrique de son installation intérieure en cas de vente de son bien.



En savoir plus

Sur les 31 millions de logements en France, 7 millions d'installations électriques domestiques sont susceptibles de présenter un risque pour les habitants, et 2,3 millions d'entre elles sont considérées comme particulièrement dangereuses.



LE DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE		OBLIGATOIRE POUR LA LOCATION	
Bien concerné	Tout bâtiment clos et couvert sauf exceptions (voir ci-dessous)	Bien concerné	Tout bâtiment clos et couvert sauf exceptions (voir ci-dessous)
Validité du diagnostic	10 ans	Validité du diagnostic	10 ans

Qu'est-ce qu'un diagnostic de performance énergétique ?

Le diagnostic de performance énergétique permet d'informer l'acquéreur sur la performance énergétique du bien qu'il envisage d'acheter ou de louer en quantifiant sa consommation prévisionnelle d'énergie.

A ce titre, ce diagnostic établit un descriptif sommaire des caractéristiques thermiques du bâtiment et de ses équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Quels bâtiments ne sont pas concernés par ce diagnostic ?

Le DPE ne concerne pas :

- Les bâtiments dont la surface hors oeuvre brute est inférieure à 50 m²
- Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés, ou ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux
- Les bâtiments ou parties de bâtiment résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de 4 mois par an.
- Les constructions provisoires (maximum 2 ans)
- Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine
- Les lieux de culte

- Les bâtiments à usage agricole, artisanal, industriel, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Comment est réalisé un DPE ?

Selon la nature du bien, le diagnostiqueur utilisera l'une des deux méthodes suivantes :

- L'évaluation conventionnelle : A partir des principales données techniques du bâtiment, un logiciel permet d'évaluer les consommations d'énergie et les quantités de gaz rejetés dans l'atmosphère. En sont déduits les coûts annuels d'énergie consommée.
- L'évaluation réelle : L'évaluation se fait à partir des factures d'énergie consommée par le bâtiment depuis 3 ans, et un logiciel calcule la moyenne de la consommation d'énergie, des quantités de gaz rejetées et des coûts annuels d'énergie.

Après le diagnostic, que faut-il faire ?

Le DPE n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne pourra se prévaloir des informations contenues dans le DPE à l'encontre du propriétaire.



En savoir plus

Le bâtiment est aujourd'hui le secteur le plus consommateur d'énergie : 42,5 % de l'énergie consommée en France. Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23 % des émissions nationales



L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)

VOTRE DIAGNOSTIC BÂTIMENT BATISCAN

OBLIGATOIRE POUR LA VENTE		OBLIGATOIRE POUR LA LOCATION	
Bien concerné	Bien bâti ou non bâti situé dans une zone de sismicité et/ou dans une zone couverte par un pan de prévention des risques naturels ou technologiques	Bien concerné	Bien bâti ou non bâti situé dans une zone de sismicité et/ou dans une zone couverte par un pan de prévention des risques naturels ou technologiques
Validité du diagnostic	6 mois, sauf si modification entre le compromis et la vente	Validité du diagnostic	6 mois

Qu'est-ce qu'un diagnostic de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) ?

Le diagnostic ERNT correspond à l'information d'un acquéreur ou d'un locataire d'un bien immobilier de l'existence d'un ou de plusieurs risques naturels (inondations, sismicité ...) ou/et d'un ou plusieurs risques technologiques (industriels, chimiques, biologiques ...) pour ce bien.

Ce diagnostic est obligatoire lorsqu'un bien est situé sur une zone à risque, déterminée par arrêté préfectoral. Ces zones à risques sont consultables sur la plupart des sites des préfectures.

Quels sont les risques ?

L'absence d'état sur les risques naturels et technologiques peut être sanctionnée par l'annulation de la vente ou de la location, ou par une diminution du prix de la transaction.

Que faire si le bien immobilier ne se trouve pas dans une zone à risque ?

Quelle que soit la zone géographique, le vendeur doit informer par écrit l'acquéreur, en plus d'un éventuel ERNT, des sinistres qui ont affecté l'immeuble bâti et donné lieu à une indemnisation au titre de catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982.