

nestenn

Newsletter - Septembre 2018

Dossier d'expert

Diagnostiques obligatoires : ce qu'il faut savoir si vous vendez

Avant de mettre votre bien, vous devez faire réaliser différents diagnostics afin d'informer l'acquéreur sur l'état de votre logement. Ces diagnostics seront regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) qui sera annexé à la promesse ou à l'acte de vente. Revue de détails.

Avant de mettre votre bien, vous devez faire réaliser différents diagnostics afin d'informer l'acquéreur sur l'état de votre logement. Ces diagnostics seront regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) qui sera annexé à la promesse ou à l'acte de vente. Revue de détails.

La performance énergétique

Le DPE donne un aperçu de la performance énergétique du logement et de ses équipements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, etc.) par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Deux étiquettes sont fournies : une étiquette énergie qui indique la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A à G, et une étiquette climat qui mentionne l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre CO² toujours sur une échelle de A à G.

- Logements concernés : tous.
- Durée de validité : 10 ans.

L'exposition à l'amiante

Le diagnostic amiante (DTA) vise à détecter les matériaux suspects et à analyser des prélèvements de ces matériaux pouvant contenir de l'amiante. Si la présence d'amiante est détectée, le rapport du diagnostiqueur préconise :

- soit une évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
 - soit une analyse de risque approfondie, notamment à l'aide de mesures d'empoussièrement dans l'atmosphère ;
 - soit des actions correctives et des mesures conservatoires pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.
- Logements concernés : ceux construits avant le 1er juillet 1997.
 - Durée de validité : illimitée, sauf pour les diagnostics réalisés avant janvier 2013.

L'exposition au plomb

Faire diagnostiquer son logement sur la présence de plomb consiste à faire analyser par un spécialiste agréé les peintures et revêtements de chaque partie du logement. Si la réponse est positive, la quantité et la localisation doivent être précisées dans le Constat de risque d'exposition au plomb (Crep). Les occupants doivent alors être avertis des risques engendrés.

- Logements concernés : ceux construits avant le 1er janvier 1949.
- Durée de validité : 1 an.

Les installations intérieures de gaz et d'électricité

Le diagnostic gaz renseigne sur l'état des appareils fixes de chauffage et des équipements de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ; sur l'état des tuyaux fixes qui servent à alimenter en gaz ainsi que tous les accessoires associés, ainsi que sur l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz (niveau d'aération et évacuation des produits de combustion).

L'analyse de l'installation électrique vérifie qu'elle contient un appareil général de commande et de protection facile d'accès ; un dispositif



différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre doit être présent à l'origine de l'installation électrique ; que les risques de surintensités sont protégés par un équipement adéquat ; qu'elle est adaptée à la présence de baignoire ou de douche.

- Logements concernés : les installations de gaz et d'électricité datant de plus de quinze ans.
- Durée de validité : 3 ans.

La présence de termites

Toutes les régions françaises ne sont pas infestées de la même manière. C'est principalement le sud et l'ouest qui sont les zones les plus impactées. L'Institut technologique FCBA propose une synthèse des zones concernées. Ces données ne sont proposées qu'à titre informatif. Pour obtenir une information officielle sur le classement ou non de votre ville comme zone à risque, vous devez en faire la demande auprès de votre mairie.

- Logements concernés : ceux situés dans les zones déclarées par un arrêté préfectoral comme étant infestées par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Durée de validité : 6 mois.

L'installation d'assainissement non collectif

En cas de vente, toute installation d'assainissement non collectif autonome doit faire l'objet d'un contrôle effectué par le service public d'assainissement non collectif de la commune (Spanc). Le Spanc délivre un diagnostic en précisant si l'installation présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. Le cas échéant, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires. Ces travaux sont à la charge du vendeur. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acquéreur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard un an après la signature de l'acte de vente.

- Logements concernés : les maisons et immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.
- Durée de validité : moins de 3 ans au moment de la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

L'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols

L'Esris couvre à la fois les risques naturels (inondation, sécheresse, feux de forêts, avalanches, tremblements de terre) que technologiques (pétroliers, chimiques, biologiques). Pour chaque commune, c'est le préfet rattaché à celle-ci qui détermine quelle est la liste des risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée. C'est lui qui fournit également la liste des documents auxquels peut se référer tout diagnostiqueur ou tout vendeur (plan de prévention des risques, documents graphiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes, etc.).

- Logements concernés : ceux situés dans les communes à risques.
- Durée de validité : moins de 6 mois avant la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

La présence de mères

Le vendeur doit indiquer à l'acquéreur la présence d'un risque de mères dans la construction lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté. L'arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

La mère, aussi appelée la « lèpre des maisons » ou le « cancer de l'habitation », fait partie de la famille des champignons dits "lignivores" qui se nourrissent du bois. Ces parasites peuvent donc être très destructeurs pour une habitation. Parmi les signes annonciateurs : une odeur de champignon, des traces blanches (similaire à de la mousse) sur les surfaces boisées ; des poussières orangées à proximité d'éléments en bois ; des parties du bois qui sont gondolées ou ramollies.

- Logements concernés : ceux situés dans les zones à risque.
- Validité : pas de durée légale, mais moins de 6 mois dans l'idéal avant la vente.