



Un dossier de diagnostic technique

Diagnostic immobilier : qu'est ce qu'un dossier de diagnostic technique ?

Bon nombre de diagnostics immobiliers doivent désormais accompagner la vente d'un bien immobilier. Pour que le particulier, qu'il soit vendeur ou acquéreur, puisse aisément s'y retrouver, depuis septembre 2006 et la parution du décret d'application n° 2006-1114 chaque diagnostic immobilier prend place au sein d'un seul dossier : le dossier de diagnostic technique.

Ce document a pour objectif d'informer mais également de sécuriser l'acheteur d'un logement (maison ou appartement) Le dossier de diagnostic technique propose une réponse aux interrogations liées à la sécurité du bâtiment, l'état de ses parties sensibles, la santé de ses occupants ainsi qu'aux questions relatives au développement durable. Pour cela, il regroupe la totalité des documents techniques établis à la suite de chaque diagnostic immobilier et devant être fournis lors de toute transaction.

Ce dossier doit être annexé à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier.

Un vendeur proposant un dossier de diagnostic technique incomplet ou non valable s'expose à diverses sanctions allant de l'obligation d'effectuer les travaux de remise aux normes à des condamnations civiles (amendes) S'il s'agit d'une vente publique, le dossier doit en accompagner le cahier des charges (article L271-4 du code de la construction)

Les documents réalisés au cours d'un diagnostic immobilier et présent au sein du dossier de diagnostic technique sont les suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) visant à connaître la consommation d'énergie du bien immobilier et incitant à l'éco-énergie.
- Le certificat établissant ou non la présence de termites et autres parasites xylophages dans les structures (diagnostic immobilier termite)
- Le diagnostic plomb renseignant l'acheteur sur les possibles risques d'exposition à cette substance.
- L'état évaluant la présence d'amiante au sein du bâtiment (diagnostic immobilier amiante)
- Le diagnostic gaz : document attestant du bon état de l'installation intérieure au gaz naturel (si le logement en est équipé)
- La notification déclarant si oui ou non le bien immobilier à la vente est situé dans une zone géographique exposée à des risques naturels ou technologiques (diagnostic immobilier d'Etat des Risques Naturels et Technologiques, diagnostic ERNT)
- Enfin, une attestation prouvant la mise aux normes de l'installation électrique intérieure du logement (diagnostic immobilier électrique qu'un décret à paraître en 2008 devrait rendre obligatoire)

Il est à noter qu'un diagnostic immobilier (ainsi que les documents qui lui sont liés) dispose d'une durée de validité qui lui est propre (allant de 6 mois à 10 ans)