
Vente immobilière : le dossier de diagnostic technique obligatoire

Publié le 20/11/2012



Un dossier de diagnostic technique doit informer l'acquéreur de certaines caractéristiques du bien immobilier vendu. Il doit être présenté à l'acheteur dès la promesse ou le compromis de vente, et à défaut à l'acte de vente.

Rassemblant des documents techniques fournis par le vendeur, un dossier de diagnostic technique doit informer l'acquéreur de certaines caractéristiques du bien immobilier vendu. Il doit être présenté à l'acheteur dès la promesse ou le compromis de vente, et à défaut à l'acte de vente.

? **Un diagnostic de performance énergétique**, valable 10 ans, évalue notamment l'énergie consommée par l'immeuble (isolation, chauffage, eau chaude, climatisation...).

? **Un état parasite** indique la présence ou non de termites dans l'immeuble s'il est situé dans une zone à risques. Sa durée de validité est de six mois.

? **Un état des risques** naturels (inondations...) et technologiques (proximité de certaines industries), et depuis 2018, d'information sur la pollution des sols, est nécessaire si le bien immobilier est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels ou dans une zone de sismicité. Il doit avoir moins de 6 mois.

? Pour les immeubles construits avant 1949, **un constat de risque d'exposition au plomb** est remis. Il est valable un an s'il conclut à la présence de plomb et sans limitation de durée dans le cas contraire.

? Concernant les biens dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997, **un état relatif à la présence d'amiante** est obligatoire. Sa durée de validité n'est pas limitée.

? Les installations de **gaz et d'électricité de plus de 15 ans** sont également soumises à un diagnostic expirant au bout de 3 ans.

? Un document doit attester de la **conformité et du bon fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif**. Il doit dater de moins de 3 ans au jour de la vente.

? Chaque logement devra, d'ici 2016, être équipé d'un **détecteur de fumée normalisé** (achat et installation).

? Pour la vente d'un appartement, **un métrage de superficie dit « loi Carrez »**, annexé à l'acte, indique la surface habitable du bien.

A noter, en cas de location d'un bien immobilier, le constat de risque d'exposition au plomb, le diagnostic de performance énergétique, et l'état des risques naturels et technologiques doivent être remis au locataire à la signature du bail d'habitation.

Que vous soyez acquéreur ou vendeur, vous pouvez télécharger sur notre site internet la liste des documents à fournir au notaire lors de l'acquisition d'un bien immobilier ou lors de la vente de votre appartement ou de votre maison.

© Photo : Fotolia.com