



Dossier de diagnostics

Diagnostics Immobiliers

Obligatoires lors de la vente d'un bien immobilier: les diagnostics sont essentiels tant pour l'acquéreur que le vendeur.

Les diagnostics exonèrent le vendeur de la garantie des vices cachés due en principe par ce dernier en cas de vente. Le vendeur n'est plus responsable, après la vente, des différents points vérifiés par les diagnostics. Le cabinet de diagnostics sera financièrement et pénalement responsable en cas d'erreur qui conduirait à un litige financier ou à un accident.

Certificat de superficie (Loi Carrez 1996)

Quand?

Obligatoire en cas de vente de biens en copropriété excluant parkings, garages, terrasses, loggias et autre lots inférieurs à 8m². Pour les terrasses, si elles sont closes et privatives (le caractère privatif doit être mentionné dans le règlement de copropriété).

Durée de validité? Illimitée (sauf réalisation de travaux ou modification de lot).

Le mesurage de la loi Carrez est une définition exacte de la superficie des parties privatives à usage exclusif de l'occupant d'un lot de copropriété par rapport aux parties communes empruntées par l'ensemble des copropriétaires. C'est le mesurage Loi Carrez qui sert à la définition des tantièmes de copropriété divisés eux-mêmes en millièmes de copropriété.

Constat amiante avant vente

Quand? Obligatoire en cas de vente d'un logement dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997, date à laquelle l'amiante a été retirée de la construction en France. Dans les parties communes des immeubles d'habitation (en copropriété ou non).

Durée de validité? Illimitée si négatif.

Largement utilisé comme isolant par flochage, comme isolant ou constituant des faux-plafonds, l'amiante en se délitant libère des fibres et des particules qui causent le cancer de la plèvre et des maladies pulmonaires mortelles. Le diagnostic est effectué par un expert agréé et sert à prévenir les futurs acquéreurs ou les intervenants de la présence éventuelle en les informant des risques encourus.

Etat relatif a la presence des termites

Quand? Obligatoire en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti (maison individuelle ou immeuble locatif) déclarée à risque par arrêté préfectoral.

Durée de validité? 6 mois.

Lorsque le bien fait partie d'un immeuble en copropriété, le diagnostic porte uniquement sur la partie privative du lot. Pour les maisons, le diagnostic est également accompli dans un périmètre de 10m autour du bâti. Le diagnostic termites est un état parasite destiné à détecter la présence d'insectes xylophages dans la construction.

Les termites se nourrissent de la cellulose du bois et d'autres matériaux ligneux. Elles dégradent de manière invisible la charpente et la structure jusqu'à l'effondrement. Le diagnostic termites sert à informer le futur acquéreur d'éventuelle infestation par des parasites risquant de détériorer le bien dans lequel il investit.

Constat des risques d'exposition au plomb

Quand? Obligatoire en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation (appartement ou maison) ayant été construit avant le 1er Janvier 1949, date à laquelle l'utilisation de certaines peintures au plomb a été interdite. Le diagnostic est à faire également dans la partie commune des immeubles d'habitation (en copropriété ou non).

Durée de validité? 1 an.

Autrefois utilisé largement dans la construction et dans les peintures, le plomb présente des risques élevés d'intoxication causant le saturnisme et des malformations fœtales.

Diagnostique de performance energetiques

Quand? Obligatoire en cas de vente d'un bien équipé d'un système fixe de chauffage.

Durée de validité? 10 ans.

La performance énergétique d'un bien immobilier détermine la quantité d'énergie nécessaire pour le chauffer, le rafraîchir et y produire de l'eau chaude sanitaire ainsi que la quantité de gaz à effet de serre rejetée par ses équipements de chauffage, de rafraîchissement et de production d'eau chaude.

Le DPE ainsi que l'estimation des charges énergétiques doivent figurer dans le texte des annonces immobilières proposant à la vente.

Pour les biens ayant une consommation énergétique élevée, un audit énergétique doit accompagner le DPE.

Etat de l'installation interieure de gaz

Quand? Obligatoire en cas de vente d'un bien à usage d'habitation comportant une installation de gaz de plus de 15 ans.

Durée de validité? 3 ans.

Le diagnostic gaz comprend la visite de tout le réseau de distribution depuis le compteur de gaz ou la répartition par bouteilles ou citerne jusqu'aux appareils fixes fonctionnant au gaz en passant par les tuyaux, les sécurités et les aérations obligatoires.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Quand? Obligatoire en cas de vente d'un bien à usage d'habitation dont l'installation électrique date de plus de 15 ans.

Durée de validité? 3 ans.

Lors du diagnostic, l'expert contrôle l'intégralité de l'installation électrique depuis le compteur jusqu'aux bornes de raccordement des appareils et vérifie le respect des volumes de protection ainsi que le dimensionnement de l'installation électrique en regard de la puissance des appareils électriques fixes.

Etat de risques et des pollutions

Quand? Obligatoire en cas de vente d'un bien immobilier.

Durée de validité? 6 mois.

Le Code de l'environnement a institué une obligation dans le cadre de l'information des acquéreurs sur les risques naturels et technologiques majeurs. Les vendeurs, de toute nature, situés dans des zones couvertes par un ou des plans de prévention des risques, une zone de sismicité modérée ou forte ou dans un secteur d'information sur les sols ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3 doivent informer au plus tôt leurs acquéreurs de l'existence de ces servitudes.

Contactez nous

Savills French Riviera

Savills Nice | Siège social

11 avenue Jean Médecin,
Nice 06000

+33 (0) 4 93 87 41 15

riviera@savills.com

Savills Beaulieu-sur-Mer

38 boulevard Marinoni,
Beaulieu-sur-Mer 06310

+33 (0) 4 83 84 84 84

beaulieu@savills.com

Savills Saint-Jean-Cap-Ferrat

8 avenue Jean Mermoz,
Cap Ferrat 06230

+33 (0) 4 93 76 80 80

capferrat@savills.com

Savills Cannes

7 rue Commandant André,
Cannes 06400

+33 (0) 4 93 68 08 01

cannes@savills.com

Savills Cap d'Antibes

77 boulevard Francis Meilland,
Cap d'Antibes 06160

+33 (0) 4 97 06 06 90

capdantibes@savills.com

Savills Valbonne-Mougins

4 rue de la Paroisse,
Valbonne 06560

+33 (0) 4 93 12 34 00

valbonne@savills.com

Savills Saint-Tropez

31 boulevard Louis Blanc,
Saint Tropez 83990

+33 (0) 4 98 21 36 13

sainttropez@savills.com

Savills Saint-Tropez

10 rue Jean Mermoz,
Saint Tropez 83990

+33 (0) 4 94 82 72 78

sainttropez@savills.com

Savills Terre Blanche

terreblanche@savills.com

Savills French Alps

Savills Courchevel 1850

223 rue de la Croisette,
Courchevel 73120

+33 (0) 4 79 06 22 65

frenchalps@savills.com

Savills Courchevel Moriond

423 rue Sainte Blandine,
Courchevel 73120

+33 (0) 4 79 41 15 16

courchevel@savills.com

Savills Méribel

375 rue des Jeux Olympiques,
Méribel 73550

+33 (0) 4 79 07 31 55

meribel@savills.com