

GUIDE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS





Lorsque vous souhaitez vendre un bien immobilier ou le mettre en location, il vous est impératif de constituer un dossier de diagnostic technique (DDT) contenant les résultats de certaines évaluations en fonction de l'ancienneté du bien, de la présence d'une installation de gaz ou d'assainissement, ou encore des risques liés à sa situation géographique.

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES POUR TOUTE VENTE OU LOCATION

Certains diagnostics ou évaluations sont obligatoires dans la constitution du DDT pour toute mise en location ou vente d'un logement.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE a pour but d'évaluer la quantité d'énergie ou de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par le logement. Le résultat du diagnostic se traduit par une note allant de **A (très faible consommation énergétique)** à **G (forte consommation)**, présentée sous la forme d'un diagramme standardisé avec en vert les meilleures notes et en rouge ou orangé les plus faibles. La consommation énergétique du bien apparaît sous forme d'une flèche apparaissant en face de sa catégorie sur le diagramme.

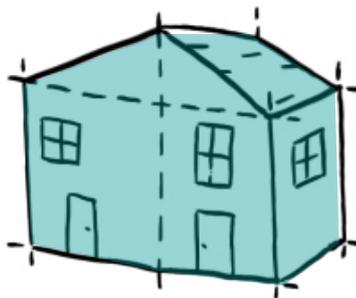


En plus d'être intégré au DDT, le DPE doit être présent sur **les annonces immobilières quel que soit leur canal de diffusion** : aussi bien en vitrine d'agence que sur Internet. Ce diagnostic doit être réalisé par un professionnel. Une fois effectué, le DPE est valide pour une durée maximale de 10 ans.



Le diagnostic de la superficie

Pour toute location ou mise en vente, le propriétaire doit fournir le chiffre précis du nombre de mètres carrés du logement.



La loi Carrez s'applique aux ventes de logements en copropriété, c'est-à-dire principalement aux appartements d'immeubles, lorsque leur surface est supérieure à 8m². Il s'agit d'un métrage de la superficie habitable qui élimine la place prise par les cloisons, les éventuelles marches et cages d'escaliers ainsi que toute surface d'une hauteur

inférieure à 1,80m, notamment les sous-pentes. Sont également exclus les balcons, les terrasses, les caves, les parkings et les garages. Le métrage en loi Carrez peut être directement calculé et fourni par le propriétaire d'un bien sans avoir recours à un professionnel. Il est néanmoins fortement conseillé de s'adresser à un expert.



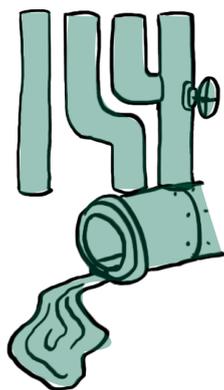
La loi Boutin est très semblable à la loi Carrez, mais s'applique à tous les biens mis en vente ou en location, et non uniquement aux ventes de logements en copropriété. C'est notamment la loi Boutin qui s'applique lors d'une location, ou pour

la vente d'une maison individuelle. Elle fournit une mesure de la surface habitable selon les mêmes modalités que la loi Carrez, en excluant également les vérandas, les greniers et remises ainsi que les combles non aménagés.



LES DIAGNOSTICS CONCERNANT LES LOGEMENTS ANCIENS

Certains diagnostics ne concernent que certains biens ou installations en fonction de leur ancienneté. Lorsque les logements sont concernés par l'établissement d'un diagnostic, la présence de ce dernier est obligatoire dans le dossier de diagnostic technique pour la mise en vente ou la mise en location du bien concerné.



Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

Le Crep s'applique uniquement aux biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949.

Ce diagnostic permet d'informer l'acquéreur ou le locataire sur l'éventuelle présence de plomb dans les murs du logement. Il doit être effectué par un professionnel.

L'état d'amiante

L'état d'amiante s'applique uniquement aux biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Ce diagnostic permet de constater la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux de construction du logement.

Il doit être effectué par un professionnel.

Une fois effectué, sa durée de validité est illimitée.

En cas de repérage d'amiante, des préconisations sont suggérées, pouvant aller jusqu'à des travaux de retrait de l'amiante.

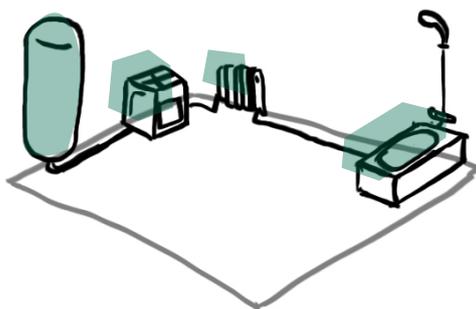


L'état de l'installation intérieure de gaz

Ce diagnostic ne concerne que les logements comportant une installation intérieure de gaz.



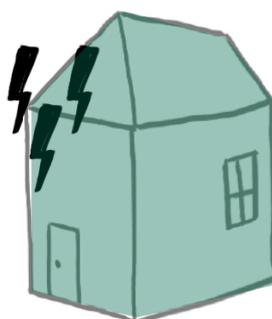
Un diagnostic de conformité des installations (chauffe-eau, tuyauteries, aérations des pièces exposées à la combustion de gaz) est obligatoire pour toute installation de plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date d'il y a plus de 15 ans. Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel.



L'état de l'installation intérieure d'électricité

Ce diagnostic concerne uniquement les logements dont l'installation électrique date de plus de 15 ans.

Il consiste en une évaluation de la conformité des installations depuis l'arrivée électrique du logement jusqu'aux prises de courant. Il doit être réalisé par un professionnel.



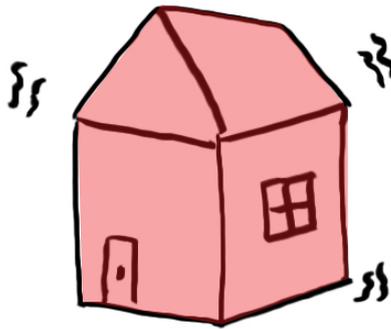


LES DIAGNOSTICS SPÉCIFIQUES

Certains diagnostics doivent être intégrés au dossier de diagnostic technique uniquement lorsque le bien est situé dans une zone à risques (zone inondable ou sujette à la présence de termites par exemple), ou lorsque le logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

L'ERNMT concerne les biens situés dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques (notamment en zone inondable ou en zone sismique).



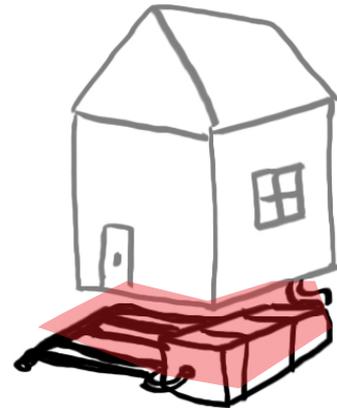
Pour savoir si son bien est concerné, le propriétaire doit s'adresser à sa mairie. Ce dernier peut réaliser lui-même l'ERNMT, qui consiste à remplir un formulaire dans lequel doivent être indiqués les risques auxquels le logement est exposé. Le propriétaire peut être accompagné d'un professionnel (agent immobilier par exemple) pour s'assurer de ne pas commettre d'erreur.





L'état de l'installation d'assainissement non collectif

Ce diagnostic s'applique uniquement aux logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées, qui sont dans ce cas équipés d'une installation d'assainissement autonome.



Il vise à certifier la conformité de l'installation d'assainissement. Pour faire diagnostiquer son installation, le propriétaire devra s'adresser au **service public d'assainissement non collectif (SPANC)**, dont les coordonnées sont mentionnées en mairie.

L'état relatif à la présence de termites

Ce diagnostic très spécifique vise à signaler la présence ou l'absence de termites dans le logement. Il ne s'applique qu'aux biens situés dans des zones déclarées par un arrêté préfectoral comme étant infestées par des termites.

Pour savoir si son logement est situé dans une telle zone, le propriétaire peut consulter le site Internet du département ou s'adresser à sa mairie ou sa préfecture. S'il est concerné, le propriétaire doit faire réaliser ce diagnostic par un professionnel.





Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat

e-immobilier.credit-agricole.fr



Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

(2) Dans le cadre de la réglementation du prêt à l'accession sociale en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts concernant l'acquisition ou la construction d'un logement (ou certains travaux seuls garantis par une hypothèque ou une sureté comparable) le prêt prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Pour des prêts finançant uniquement certains travaux non garantis par une hypothèque ou une sureté comparable, le prêt prend la forme d'un crédit à la consommation. Vous disposez alors d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion du contrat pour revenir sur votre engagement.

(3) Dans le cadre de la réglementation épargne logement en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement, par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts épargne logement concernant l'acquisition ou la construction des logements destinés à l'habitation principale (ou simultanément une acquisition et des travaux) le prêt épargne logement prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(4) Dans le cadre de la réglementation de l'éco-prêt à taux zéro en vigueur au 1er janvier 2016 susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts destinés à financer uniquement des travaux, le prêt prendra la forme d'un prêt immobilier ou d'un prêt à la consommation en fonction de la nature de la garantie demandée par votre Caisse régionale. Pour un prêt immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Pour un prêt à la consommation, vous disposez d'un délai légal de rétractation de 14 jours calendaires.

(5) Les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par :

* CNP Assurances, S.A. au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS PARIS - Siège social : 4 place Raoul-Dautry 75716 Paris Cedex 15 - Tél. 01 42 18 88 88 - www.cnp.fr, Groupe Caisse des dépôts.

* PREDICA, S.A. au capital de 997 087 050 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris.

Entreprises régies par le Code des Assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées votre cas.

Les différents contrats d'assurance sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtiers en assurances de votre Caisse sont à votre disposition sur www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr ou dans votre agence Crédit Agricole.