



# Les diagnostics techniques

publié le **14/06/2015**, vu **3054 fois**, Auteur : [Ferré-Darricau Avocat BORDEAUX](#)

**Les diagnostics techniques informent l'acquéreur sur l'état du bien immobilier. Leur communication est obligatoire pour formaliser la vente.**

La production des diagnostics techniques permet à l'acquéreur d'être informé sur le bien et de s'engager ainsi en pleine connaissance de cause.

Elle protège aussi le vendeur en l'exonérant de la garantie des vices cachés ; elle lui évite nombre de litiges après la vente. Si le vendeur ne fournit pas l'état des risques naturels et technologiques, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente ou une diminution du prix.

Mais ces diagnostics ne constituent qu'une obligation d'information. La vente peut être réalisée même s'ils sont défavorables, le candidat acquéreur sera totalement libre de négocier le prix si les résultats sont défavorables.

Ils doivent obligatoirement être fournis à l'acheteur, à tout moment jusqu'à la signature de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente finale.. Mais en réalité dès l'annonce vous devez obligatoirement insérer certains renseignements . Il est conseillé de les faire réaliser afin de pouvoir les soumettre aux candidats acquéreurs : Ils feront une offre d'achat réfléchie ce qui rendra la visite plus pertinente.

L'information prend la forme d'un dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé dès le compromis de vente, puis à l'acte authentique de vente.

Le **DDT** est en réalité tout simplement le regroupement de l'ensemble des diagnostics.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

- Le constat de risque d'exposition au **plomb (CREP)** ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de **l'amiante**
- L'état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment
- L'état de l'installation intérieure de **gaz**
- L'état des **risques naturels et technologiques (ERNT)**
- Le diagnostic de **performance énergétique (DPE)**
- L'état de l'installation intérieure **d'électricité**
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Le **nombre de diagnostics** inclus dans un DDT **varie** suivant de la nature du bien, de sa date de construction et de sa localisation.

Vous devez vous adresser à un **diagnostiqueur** présentant les compétences et assurances requises et qui doit, en outre, depuis le 1er novembre 2007, être **certifié**, c'est-à-dire avoir réussi des examens nationaux théoriques et pratiques.

**Par ailleurs :**

- Depuis le 14 juillet 2010, le vendeur doit obligatoirement tenir à disposition de tous les candidats acquéreurs un diagnostic de performance énergétique (DPE). **Le DPE doit donc toujours avoir été réalisé avant d'organiser les visites du bien ;**

- Depuis le 1er janvier 2011, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de vente. **Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce (et même idéalement en amont).**

Aux diagnostics proprement dits s'ajoute, **en copropriété**, l'obligation de renseigner l'acheteur quant à la surface habitable du bien en vente. C'est l'obligation posée par **la Loi Carrez** : le vendeur doit indiquer, dès le compromis de vente, la superficie de la partie privative d'un bien en copropriété. Attention, les biens qui ne sont pas soumis au statut de la copropriété ne sont pas concernés par cette obligation.

N'oubliez pas que votre avocat se charge de vos transactions immobilières et des formalités.

Pour en savoir plus contactez -nous

[Carol FERRE-DARRICAU, avocat](#)

[SELARL FERRE AVOCATS ASSOCIES](#)