

# Les diagnostics immobiliers sécurisent votre vente et votre location

## DIAGNOSTICS

En 2009, la loi en rend un certain nombre obligatoires. Ils sont regroupés dans un dossier unique : le dossier de diagnostics techniques (DDT). Au-delà des contraintes administratives qu'ils entraînent, il est indispensable qu'ils soient réalisés dans les meilleures conditions. Pour cela, il s'agit avant tout que s'établisse un partenariat entre le propriétaire et son diagnostiqueur. Le DDT constitue une protection juridique contre les vices cachés relevant du diagnostic. Il doit s'inscrire dans une véritable démarche pédagogique qui ne peut se réaliser dans l'urgence d'une attestation la veille d'un compromis de vente !

Si vous vendez votre bien immobilier, les obligations en la matière sont les suivantes. Sous des conditions propres à chaque diagnostic, rappelons que le propriétaire doit ou devrait réaliser : le constat de risque d'exposition au plomb, de présence d'amiante, également de présence de termites, l'état des installations d'électricité obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'état des risques naturels et technologiques, l'état des surfaces exactes (loi Carrez), l'état des installations au gaz et le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce dernier s'inscrit plus particulièrement dans les accords de Grenelle sur l'environnement. Son intérêt est de vous révéler à quel degré votre logement est "énergivore" ou non. Pour une location, un locataire peut demander à son futur bailleur de réaliser les travaux recommandés par le DPE (cf. avantages fiscaux et mesures incitatives).

### • Les diagnostics à venir dans les ventes

Sont prévus ultérieurement : les systèmes d'assainissement non collectifs, le contrôle des pompes à chaleur, et probablement les conduites d'eau potable en plomb.

### • Comment choisir son diagnostiqueur ?

Vous avez d'abord le choix entre les grands réseaux et les indépendants. Ce qui revient souvent à choisir entre du prêt-à-porter et du sur mesure ! Votre bien est quelque chose d'unique. À ce titre ne mérite-t-il pas une analyse technique personnalisée ? En principe, le technicien qui réalise un diagnostic doit pouvoir vous présenter sa certification (équivalent à exercer ce métier et validation juridique de son diagnostic). Or la revue 60 millions de consommateurs a bien montré que nombre de diagnostics se révèlent bâclés ! Mais c'est aussi au client de savoir mesurer son implication à réaliser un dia-

gnostic personnalisé, qui se doit d'être agrémenté de recommandations si nécessaire. Le DPE est un diagnostic qui se prête bien à cette démarche, car à l'arrivée il y a des économies à dégager sur les futures factures d'énergie. Or, choisir systématiquement le moins disant peut alors se payer au prix fort ultérieurement.

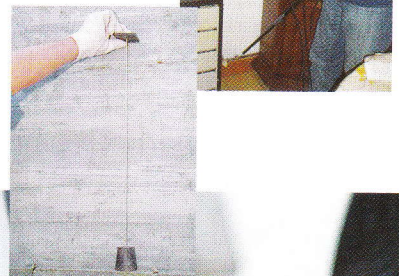
### • Que vous apporte un diagnostic personnalisé ?

Un diagnostic personnalisé apporte incontestablement des arguments commerciaux qui peuvent à la fois sécuriser la transaction mais aussi l'accélérer. Il permet également de se rapprocher du juste prix du marché en évitant les surévaluations et les sous-évaluations exagérées. Elles sont souvent bâties sur des comparaisons non fondées techniquement. Car un bien immobilier n'est jamais un produit standard ! Enfin, les diagnostics obligatoires réalisés avec soin apportent une sécurité juridique appréciable, dont on ne mesure le prix que le jour tardif où se déclare un problème...

Interlocuteur ayant participé à cette enquête :  
Jean-Philippe NOEL, DINEXPERT  
Tél. : 02 37 28 35 42 & 06 28 32 04 06  
Internet : [www.dinexpert.fr](http://www.dinexpert.fr)



Mesure de continuité de terre pour un diagnostic de sécurité électrique (DSE).





**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**  
J.P. Noël - Spécialiste du bâtiment depuis 1984  
Les garanties d'un expert indépendant

**AMIANTE - PLOMB - ELECTRICITE - GAZ**  
**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**  
Grenelle de l'Environnement :  
"NOUVEAU" DPE volontaire bénéficiant du crédit d'impôt.  
Audit énergétique

**02 37 28 35 42 • 06 28 32 04 06**  
[www.dinexpert.fr](http://www.dinexpert.fr)

CHARTRES - LE COUDRAY