



LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Pour protéger l'acquéreur immobilier, la Loi a prévu la réalisation obligatoire de plusieurs diagnostics immobiliers, regroupés dans un document dénommé « dossier de diagnostic technique » (ci-après « DDT »), qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente d'un logement.

Les différents diagnostics immobiliers

Les diagnostics immobiliers composant le DDT sont les suivants :

- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'état d'amiante ;
- l'état relatif à la présence de termites ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz naturel ;
- l'état des risques et pollutions ;
- le diagnostic de performance (DPE) ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- le document suivant le contrôle des installations d'assainissement non collectif (depuis 2011) ;
- l'information relative au risque de mэрule (depuis 2014) ;
- l'état des nuisances sonores aériennes (obligatoire depuis le 1^{er} juin 2020).

Diagnosrics ne rentrant pas dans la composition du DDT :

- le métrage du bien, ou diagnostic « Loi Carrez »
- l'étude géotechnique¹

Qui peut les établir ? Les diagnostiqueurs

A l'exception de l'état des risques et pollutions et de l'état des nuisances sonores aériennes, les diagnostics doivent être réalisés par un **diagnostiqueur indépendant et impartial, assuré et dont les compétences ont été certifiées**. Il n'existe pas de liste qui regroupe les diagnostiqueurs certifiés.

Pour les connaître, il faut contacter l'un des organismes de certification accrédités par le Cofrac en matière de "Certification de personnes dans le domaine du diagnostic immobilier" pour être orienté vers un diagnostiqueur certifié, dont la liste est disponible en cliquant [ici](#).

Diagnostic immobilier (Délai de validité)	Cas dans lesquels il est obligatoire
Plomb (6 ans)	Immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949
Amiante (illimité)	Immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997
Termites (6 mois)	Immeubles situés dans les secteurs infestés fixés par arrêté préfectoral
Gaz (3 ans)	Installations intérieures de gaz installées depuis + de 15 ans
Risques et pollutions (6 mois)	Immeubles situés dans une zone faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques prescrit ou élaboré et/ ou dans une zone de sismicité/zone à potentiel radon (niv.3)/secteur information sols (SIS)
DPE (10 ans)	Les immeubles existants ; Les immeubles neufs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 1 ^{er} juillet 2007
Electricité (3 ans)	Installations intérieures électriques réalisées depuis + de 15 ans
Assainissement individuel (3 ans)	Immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées
Etat des nuisances sonores aériennes (aucun délai de validité)	Immeuble bâti (habitation ou mixte professionnelle/habitation) et immeubles non-bâti constructibles situés à l'intérieur dans le périmètre d'un PEB d'un aéroport

¹ Pas encore en vigueur.

Le coût/Les aides :

Les tarifs ne sont pas encadrés. Ils sont donc très variables d'un professionnel à l'autre, d'une région à une autre. Mieux vaut donc comparer.

Pour les bailleurs propriétaires soumis au régime micro-foncier (revenus annuels tirés de la location inférieurs à 15 000 €), le coût de ces diagnostics constitue une dépense d'entretien déductible.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2020, est supprimé le crédit d'impôt relatif pour la transition énergétique (art. 200 quater du Code général des impôts) ouvert aux propriétaires bailleurs qui réalisent un DPE en dehors des cas obligatoires prévus par la Loi.



FPI France

106 rue de l'Université – 75007 Paris

Tél. **01 47 05 44 36** contact@fpifrance.fr www.fpifrance.fr [@fpi_fr](https://twitter.com/fpi_fr) [in](https://www.linkedin.com/company/fpi-france) fpi france

