



Vos Diagnostics au Meilleur Tarif, avec la Meilleure Qualité de Service

Diagnostic loi Carrez

La garantie de superficie s'applique à tous les lots de copropriété.

Le vendeur est tenu de déclarer et de garantir la superficie du bien, tant lors de la promesse que de la vente, sous peine de voir celle-ci déclarée nulle (délai d'action d'1 mois).

Le prix pourra aussi être réduit si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à celle déclarée (délai d'action d'1 an).

Il est recommandé de faire réaliser les mesures par un géomètre-expert.

Diagnostic gaz

Il est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel.

Ce diagnostic porte sur l'état des appareils de chauffage et de production d'eau chaude, l'état de la tuyauterie et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz.

Il est précisé qu'il ne s'agit pas de mettre en conformité l'installation, mais de fournir un diagnostic nécessaire à l'établissement de l'acte de vente.

En cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Cette mesure entrera en vigueur le 1er novembre 2007.

Diagnostic amiante

Il s'applique à tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Lors de la promesse de vente, le vendeur doit annexer un constat réalisé dans les parties privatives incluant la fiche récapitulative du dossier technique amiante pour les parties communes.

A défaut, la promesse est sous condition suspensive d'un diagnostic négatif.

Lors de la vente en elle-même, le vendeur doit annexer le constat mentionné précédemment. S'il est positif, l'acte précise qui supporte les travaux.

A défaut, le vendeur sera dans l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Le délai pour agir est alors de 2 ans.

Diagnostic plomb

Il s'applique aux locaux à usage d'habitation construits avant le 1er octobre 1949.

Lors de la promesse, le vendeur doit annexer un constat d'exposition des risques au plomb établi depuis moins d'un an.

A défaut, la promesse est sous condition suspensive de l'obtention d'un état négatif.

A l'occasion de la vente, ce constat doit être annexé.

Si l'état est positif, l'acte précise qui supporte les travaux. A défaut, le vendeur se retrouve dans l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Le délai d'action est de 2 ans.

Remarque : en copropriété, seules les parties privatives sont concernées.

Diagnostic risques naturels et technologiques

Ce diagnostic concerne tous les locaux.

Il s'agit d'annexer un constat des risques naturels et technologiques de moins de 6 mois à la promesse de vente.

A défaut, cette dernière se retrouve sous condition suspensive. Ce document doit aussi être annexé à la vente.

S'il n'est pas remis au locataire ou à l'acquéreur, une diminution du loyer, du prix de la vente ou son annulation peut être prononcée par le juge.

Le délai pour agir est de 2 ans.

Remarque : en copropriété, seules les parties privatives sont concernées.

Diagnostic termites

Il s'applique à tous les immeubles bâtis, dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être (se référer à l'arrêté préfectoral en vigueur).

La promesse de vente se trouve alors sous condition suspensive de l'obtention d'un état parasitaire négatif.

Lors de la vente, le vendeur doit annexer un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois. S'il est positif, l'acte précise qui supporte les travaux.

A défaut, le vendeur se retrouve dans l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Le délai d'action est de 2 ans.

Remarque : en copropriété, seules les parties privatives sont concernées.

Diagnostic de performance énergétique

Il s'applique à tous les locaux clos, couverts, avec une production d'eau chaude et de chauffage.

Lors de la promesse de vente, le constat doit être annexé et dater de moins de 10 ans.

Il n'a qu'une valeur informative.

L'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans le diagnostic à l'encontre du propriétaire.

A défaut, le vendeur se retrouve dans l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Remarque : en copropriété, seules les parties privatives sont concernées.