



 **Arliane**
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

LIVRE

**20
21**

BLANC

OCTOBRE

Vos diagnostics immobiliers mettent en évidence des anomalies ou des risques ?

N'ayez pas d'inquiétude injustifiée : aucun bien n'est dans un état parfait ! Beaucoup d'anomalies peuvent être supprimées, avec les risques qu'elles représentent, sans travaux d'ampleur et sans surcoût considérable.

Si vous ne souhaitez pas réaliser ces travaux, vous serez en mesure d'informer les acquéreurs potentiels sur les anomalies constatées et les mesures à prendre pour en faire des arguments commerciaux et techniques et répondre ainsi aux interrogations éventuelles des futurs propriétaires.

Dans tous les cas, il est recommandé de faire réaliser les travaux qui permettront de résoudre les anomalies identifiées dans les diagnostics par un professionnel qualifié. Cependant, certains petits travaux peuvent être réalisés par vous-même.

L'objectif premier étant de supprimer certains risques, afin d'optimiser la valeur de votre bien et donc d'en faciliter la vente.



Amiante
p.3



DPE
p.4



Gaz
p.8



Électricité
p.11



Plomb
p.13



**Parasites
Termites**
p.15



VOTRE SANTÉ
EST + QU'UNE PRIORITÉ

DIAGNOSTIC IMMOBILIER AMIANTE

Pourquoi faire le diagnostic amiante ?

Ce diagnostic **préserve la santé de tous** car l'inhalation des fibres d'amiante peut déclencher diverses **pathologies** dont le **cancer du poumon**.



Comment Arliane réalise ce diagnostic ?

Le diagnostiqueur recherche sans rien détruire, la présence d'amiante dans les cloisons, les murs, les planchers, les faux-plafonds, les canalisations, etc. En cas de doute, il peut être amené à prélever des échantillons pour analyse en laboratoire.

Il établit ensuite le diagnostic et vous informe des contrôles périodiques ou des travaux qui peuvent être obligatoires.





Quels sont les biens concernés par le diagnostic Amiante ?

L'état de présence ou absence d'amiante est obligatoire en cas de vente d'un bâtiment (habitation, immeuble collectif d'habitation ou tertiaire), construit avant le **1^{er} juillet 1997** (date de délivrance du permis de construire). Il existe différents types de diagnostics amiante : les **Dossiers Amiante Parties Privatives (DAPP)**, les **Dossiers Techniques Amiante (DTA)**, les **diagnostics amiante vente**, les **contrôles périodiques**, mais aussi le **diagnostic amiante avant travaux/démolition** ou l'**examen visuel après travaux de désamiantage**. Chacun de ces diagnostics amiante ont leur propres particularités.

Le repérage pour vente est réalisé dans le cadre de toutes ventes de biens dont le permis de construire a été émis avant le 1^{er} juillet 1997 (habitation, immeuble collectif d'habitation ou tertiaire).

Le repérage pour constitution ou MàJ d'un DAPP est obligatoire pour toute partie privative d'immeuble collectif à usage d'habitation construit avant 1997. Il est tenu par le propriétaire et est à la disposition des occupants de ces parties privatives.

Le repérage pour constitution ou MàJ d'un DTA est un dossier dans lequel se trouve les informations recensées relatives à l'amiante (ex : repérage listes A et B...) et il doit être régulièrement mis à jour par le propriétaire (travaux, contrôles périodiques...) ; il doit comprendre tous les rapports de repérage et travaux relatifs à l'amiante ; il est accessible et consultable par toute personne occupant l'immeuble. Il doit être communiqué à toutes les entreprises ayant à y intervenir.

Les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ont été divisés en plusieurs listes : **la liste A, la liste B, la liste C, l'annexe I de l'arrêté du 16 juillet 2019.**

En fonction du diagnostic réalisé, les matériaux ou produits recherchés ne seront pas les mêmes (exemple : recherche des matériaux ou produits de la liste A uniquement dans le cadre d'un DAPP).

En fonction de la mission pour laquelle un diagnostiqueur intervient, la recherche de présence de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante doit se faire sans travaux destructifs.

Il n'existe pas de diagnostic amiante pour la location.

V2 10 / 2021



DPE

01

UN DPE OPPOSABLE

Droit de demander réparation d'un manquement aux obligations de vendeur/locataire ou du diagnostiqueur pour tous les DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021.



02

UNE SEULE & UNIQUE MÉTHODE DE CALCUL DES DPE POUR LE LOGEMENT

La méthode sur facture disparaît complètement. L'unique méthode prend en compte : le système de chauffage, l'ECS, la climatisation, l'éclairage et les auxiliaires (VMC, Chauffage d'appoint).

03

LA PRISE EN COMPTE DE LA LOCALISATION

Les seuils étiquettes pourront varier selon le département et l'altitude pour les étiquettes E, F et G uniquement.



04

UN DPE PLUS LISIBLE POUR UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION DES USAGERS

Le nouveau DPE ne proposera **plus qu'une seule étiquette** par lettre (A, B,...) englobant l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES).
> **Attention, la plus mauvaise des 2 performances** (Énergie ou GES) **sera retenue pour la note !**

05



05

LA FUSION DES DPE VENTE ET LOCATION

Le DPE sera utilisable autant pour la vente que pour la location du bien immobilier.

06

UNE DURÉE DE VALIDITÉ DE 10 ANS

La durée de validité du nouveau DPE reste de 10 ans.

Mais attention ! la durée de validité des anciens DPE est raccourcie :

- **Les DPE réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, validité jusqu'au 31/12/2024.**
- **Depuis le 1^{er} juillet 2021, validité de 10 ans.**

07

UN DPE RÉALISÉ AVANT LE 1^{ER} JUILLET 2021 N'EST PAS OPPOSABLE

Les DPE réalisés jusqu'au 30 juin 2021 ne sont pas opposables. C'est pour cela que leurs durées de validité ont été réduites par décret !

06



V2 10 / 2021

08

DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2021, UN DPE EST RÉALISÉ PAR UNE LISTE D'INFORMATIONS RECUEILLIES AUPRÈS DU VENDEUR :

La liste des informations pour le DPE :

Informations générales :

- Coordonnées propriétaire des installations communes ou syndic
- Plans de la maison, de l'appartement, de l'immeuble
- Année de construction du bien (impôt, acte notarié...)
- Taxe d'habitation

Informations techniques :

- Documents techniques des matériaux installés s'ils sont joignables au bien (via une facture associée...)
- Étude thermique initiale (si réalisée)
- Facture des travaux réalisés ces 20 dernières années (si travaux réalisés)
- Justificatif crédit d'impôt (si travaux réalisés)

Informations des équipements (Chauffages, ECS, ventilation) :

- Surface habitable de la maison individuelle
- Surface habitable de l'immeuble et des appartements
- Description des installations de la maison ou de l'appartement
- Descriptif des installations collectives de l'immeuble
- Nombre de niveaux concernés par les installations de chauffage / ECS
- Justificatifs d'entretien des installations

09

FIN DE L'ÉTIQUETTE VIERGE

Le propriétaire ou le bailleur doit fournir au diagnostiqueur toutes les informations quelque soit l'année de construction.



10

L'INFLUENCE DU DPE DANS LE FUTUR

- **2023 : plus d'augmentation de loyer pour les logements classés en G.**
- **2025 : interdiction de louer des logements classés en G.**
- **2028 : interdiction de louer les logements classés en F.**
- **2034 : interdiction de louer les logements classés en E.**
- **2022 : obligation d'audit énergétique pour les biens classés en F et G lors de la vente. Ne concerne que les mono propriétés.**
- **2025 : obligation d'audit énergétique pour les biens classés en E lors de la vente. Ne concerne que les mono propriétés.**
- **2034 : obligation d'audit énergétique pour les biens classés en D lors de la vente. Ne concerne que les mono propriétés.**

07



Une installation de gaz défectueuse peut provoquer des **asphyxies, des explosions et des intoxications** au monoxyde de carbone **pouvant être mortelles**.

L'état des installations intérieures de gaz doit être réalisé à l'occasion de la vente ou la location d'un bien à usage d'habitation (parties privatives et dépendances). Les biens concernés sont ceux dont les **installations de gaz (gaz naturel, butane, propane) ont été réalisées depuis plus de 15 ans**.

Les **chaudières et les chauffe-bains** sont ainsi contrôlés, mais également les **appareils de cuisson desservis par une installation fixe** ainsi que la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz de ces appareils, la ventilation des locaux et la combustion.

Ne sont pas concernés, les appareils de cuisson à poste fixe alimentés en gaz directement par un tube souple ou un tuyau flexible par une bouteille de butane, les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane.



HEY! ÇA
GAZ?





3 types d'anomalies sont répertoriés et codifiés :

A1 : Le risque est léger, il n'y a aucune obligation ou urgence à réaliser des travaux. Le diagnostiqueur formulera juste des conseils pour améliorer l'installation si des travaux d'aménagement sont prévus à moyen terme.

A2 : Le risque d'intoxication ou d'explosion est plus important. Dans ce cas, le diagnostiqueur va sensibiliser l'occupant du logement aux risques pour l'inciter à effectuer des travaux le plus rapidement possible afin de pouvoir continuer à utiliser son installation.

DGI : Le risque est maximal et dans ce cas c'est l'interdiction formelle d'utilisation de l'installation en attendant une mise en conformité. Donneur d'ordre, occupant, distributeur de gaz... doivent être avertis conformément à la législation.

Dans ce cas, vous avez l'obligation de faire les travaux de mise en conformité le plus rapidement possible que ce soit pour une vente ou une location.



Gaz

LES 3 ANOMALIES LES PLUS FRÉQUENTES SUR UNE INSTALLATION DE GAZ EN APPARTEMENT OU MAISON :

**Les anomalies gaz
sont essentiellement
regroupées autour de 3
défectuosités :**

N°1

Défauts d'arrivées d'air absentes ou insuffisantes sur les appareils gaz non raccordés sur l'air extérieur.

N°2

Robinets et abouts non conformes.

N°3

Raccordements par tuyaux souples et flexibles non conformes.

« Points de contrôle »

C2 : « Espace annulaire » ou manière dont le tuyau de gaz « pénètre » dans le bien non conforme

C4 : robinet (organe) de coupure absent ou non conforme pour les biens immobiliers situés à plus de 20 mètres de la limite de propriété

C6 : « Lyre » butane ou propane, ou « tuyau » de raccordement de la bouteille de gaz ou de la citerne non conforme

C7 : Robinets de gaz et abouts (jonctions) non conformes

C10 : Raccordements en gaz des appareils par tuyaux souples (flexibles) non conformes

C11 : Tube d'alimentation en gaz de l'appareil de cuisson non conforme ou mal implanté



La vérification porte sur une **centaine de points de contrôle**, dont voici les **5 principaux** :

01 L'APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION (AGCP)

qui est en principe le disjoncteur de branchement ou son équivalent, accessible à l'intérieur du logement. Il doit permettre d'interrompre, en cas d'urgence, la totalité de l'alimentation électrique.

02 LE DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIEL

associé à l'installation de mise à la terre permet de couper l'alimentation du bien ou du circuit concerné en cas de défaut.

Une installation défectueuse peut provoquer des **incendies** et des **électrocutions mortelles**.

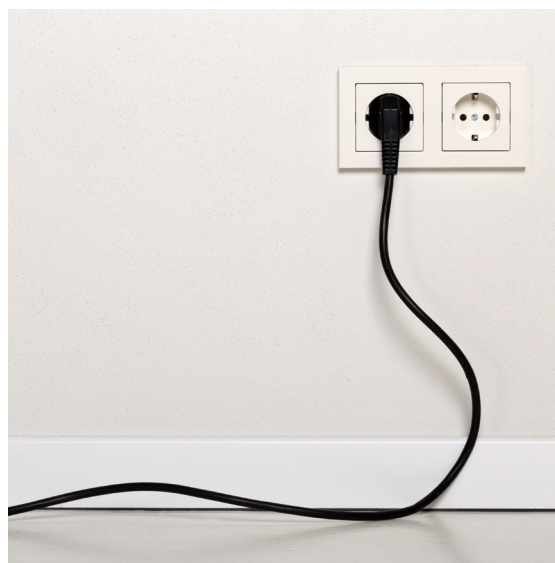
Le diagnostiqueur identifie les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes et des biens par une série de contrôles visuels, de tests et de mesures. Une centaine de points de contrôles sont examinés !

L'état des installations intérieures d'électricité est obligatoire en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont les installations d'électricité ont été réalisées depuis plus de 15 ans.



03 L'INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

permet, si elle est correctement réalisée, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique de dévier à la terre le courant de défaut dangereux.



04 LES DISJONCTEURS DIVISIONNAIRES OU LES FUSIBLES

à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharge ou court-circuit.

Les 3 risques électriques les plus fréquents :

- 1 - mise à la terre
- 2 - matériels vétustes et inappropriés à l'usage
- 3 - risques de contacts directs avec des éléments sous tension

05 LA LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE

d'une salle de bain ou cuisine permet d'éviter, dans certains cas (sauf liaison équipotentielle supplémentaire flottante) que le corps humain ne soit traversé par un courant dangereux.

Avec le temps, les peintures au plomb génèrent de la poussière et des écailles qui, si elles sont ingérées, peuvent provoquer de graves intoxications, notamment chez les enfants (saturnisme).

Le diagnostiqueur mesure la concentration en plomb dans les peintures (portes, murs, fenêtres, embrasures, linteaux, moulures, plinthes, plafonds, etc.) à l'aide de rayons X.

Son diagnostic regroupe toutes les mesures effectuées, vous indique s'il y a un risque d'exposition au plomb (immédiat ou potentiel) et si des travaux obligatoires sont nécessaires.



QUELS SONT LES BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS ?

Un **diagnostic plomb** doit être réalisé sur les immeubles d'habitation construits avant le **1^{er} janvier 1949**, qu'ils soient mis à **la vente ou à la location (parties privatives)**.

Le **diagnostic plomb** est aussi obligatoire pour les **parties communes** d'un immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Si des travaux sont envisagés, quel que soit le type d'immeuble, un **diagnostic plomb** avant travaux doit être réalisé.

Ce diagnostic porte aussi bien sur les revêtements intérieurs qu'extérieurs au logement (volets, portail, grille...) mais exclut la recherche de canalisations en plomb.

La réalisation du diagnostic plomb s'organise de la manière suivante :

- **identifier** tous les éléments intérieurs et extérieurs dont le revêtement contient plus de 1 milligramme de plomb par cm²
- **noter** leur état de conservation
- **repérer** les éventuels facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité



Plomb

**LES OBLIGATIONS DE TRAVAUX
QUI DÉCOULENT DU DIAGNOSTIC
CREP :**

Chaque revêtement contenant du plomb est classé selon son état de conservation de 1 (non-dégradé) à 3 (dégradé). S'il existe des revêtements jugés dégradés, le propriétaire est tenu d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer tout risque d'exposition au plomb avant la vente ou la location de son bien.

Par ailleurs, si le diagnostiqueur repère des facteurs de dégradation du bâti, il est tenu de transmettre une copie du rapport à l'Agence Régionale de Santé. Si la teneur en plomb présente dans un logement représente un danger pour la santé des occupants, le maire ou le préfet peut ordonner la réalisation de travaux de rénovation.





Êtes-vous concerné ?

OUI, si vous vendez tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans les zones termites délimitées par arrêté préfectoral.

OUI, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones termites délimitées par arrêté préfectoral.

Pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés, le vendeur doit fournir un état relatif à la présence de termites. Ce diagnostic, valable 6 mois, est indispensable à la signature de l'acte de vente.

OUI, si vous êtes l'occupant ou à défaut, le propriétaire, et que vous avez connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti (terrain nu).

 **Arliane**
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

LIVRE

**20
21**

BLANC

Méthodologie :

- Avant son intervention, le technicien échange avec le donneur d'ordre, **collecte les informations concernant le bâtiment, les autorisations** ainsi que **les moyens d'accès** nécessaires à la réalisation de sa mission

- Sur site, le technicien réalise **une visite générale du bâtiment** pour identifier ses principes constructifs et les points particuliers nécessitant des investigations spécifiques.

- Il procède à un **examen visuel** minutieux et systématique de l'ensemble des éléments et ouvrages constituant le bâtiment, sur l'ensemble des niveaux et pour la totalité des pièces et volumes.

- Il procède à des **sondages non-destructifs** de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et, si nécessaire, destructifs.

- Il contrôle aussi le périmètre extérieur sur une zone de 10 mètres de distance autour du bâtiment.

-A l'issue de sa visite, le technicien édite son **rapport**, contenant ses conclusions sur la présence / absence de termites et les indices d'infestation par des agents de dégradation biologique du bois, autres que les termites.

Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé au donneur d'ordre, l'obligation de déclaration de l'infestation en mairie dans un délai d'un mois à la date du rapport.



15



Parasites

Êtes-vous concerné ?

OUI, si vous vendez tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans les zones termites délimitées par arrêté préfectoral.

Les agents de dégradation biologique du bois détériorent le bois (charpente, parquet, poutres...) et peuvent amoindrir ses qualités mécaniques jusqu'à provoquer l'effondrement des structures.

Le diagnostiqueur effectue des sondages dans le bois et les matériaux de construction et recherche les éventuels indices d'infestation, y compris à l'extérieur du bien.

Très utile, mais nullement obligatoire, à l'exception de quelques communes en Bretagne. **L'état parasitaire se veut plus complet que l'état relatif à la présence de termites.** On ne recherche pas seulement **les termites**, on recherche aussi les autres parasites du bois comme **les insectes à larves xylophages** (capricornes, petites et grosses vrillettes, lyctus...) et **les champignons lignivores**, au premier rang desquels, la mérule.

Quand faire un état parasitaire ?

Depuis les années 2000, des parlementaires réclament régulièrement un diagnostic mérule ou un état parasitaire obligatoire à la vente. Rien n'y fait, **le diagnostic reste totalement facultatif**. Une petite exception cependant, dans une vingtaine de communes du Finistère particulièrement infestées par la mérule, un arrêté préfectoral exige un état parasitaire de moins de six mois lors d'une vente.



V2 10 / 2021

 **Arliane**
DIAGNOSTIC IMMOBILIER

LIVRE

20

21

BLANC

16

Ailleurs, dans le quart nord-ouest (Bretagne, Normandie, Hauts-de-France, mais aussi la région parisienne), au climat moins sec, l'état parasitaire est aussi vivement conseillé.

D'ailleurs des notaires devancent parfois la réglementation en réclamant le repérage lors d'une vente et en l'annexant au compromis/acte de vente ; une façon de sécuriser la transaction et de se prémunir contre d'éventuels recours.

Méthodologie :

L'état parasitaire dans le bâtiment est réalisé en respectant les exigences méthodologiques suivantes :

- o Préalablement à son intervention, le technicien échange avec le donneur d'ordre, collecte les informations concernant le bâtiment, les autorisations ainsi que les moyens d'accès nécessaires à la réalisation de sa mission.

- o Une fois sur site, le technicien réalise une visite générale du bâtiment pour identifier ses principes constructifs et les points particuliers nécessitant des investigations spécifiques. Il procède ensuite à un examen visuel minutieux et systématique de l'ensemble des éléments et ouvrages constituant le bâtiment, sur l'ensemble des niveaux et pour la totalité des pièces et volumes.

- o Il procède à des sondages non-destructifs de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et, si nécessaire, destructifs.

- o A l'issue de sa visite, le technicien édite son rapport, qui contient :

- o Les conclusions quant à la présence ou l'absence d'indice d'infestation par les agents de dégradation biologiques du bois,

- o La liste de ses constats sur la présence d'éventuels indices d'infestation,

- o Une notice d'information sur les risques encourus.

Dans le cas de la présence de mérule ou de termites, il est rappelé au donneur d'ordre, l'obligation de déclaration de l'infestation en mairie dans un délai d'un mois à la date du rapport.

LIVRE

**20
21**

BLANC

Une fois vos travaux réalisés et validés dans le diagnostic immobilier correspondant, vous optimisez vos chances de vendre votre bien à sa juste valeur en supprimant toutes les anomalies et les risques.

WWW.ARLIANE.FR

Votre agence de proximité :

