



Retranscription de la vidéo

SAYNÈTE – LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Personnages : Jean, M. Pierre (agent immobilier)

Jean

Bonjour M. Pierre, ma femme n'a pas pu venir. Mais, c'est pas grave, je lui expliquerai ce soir. Comme vous le savez, c'est notre premier achat immobilier, nous ne connaissons pas du tout les étapes du dossier. J'ai dernièrement lu sur internet qu'un diagnostic technique était fait par le vendeur. Qu'en est-il précisément ?

M. Pierre (agent immobilier)

Effectivement, depuis le **1^{er} novembre 2007**, différents diagnostics techniques immobiliers sont **obligatoires** en cas de vente, ils sont d'ailleurs regroupés dans un dossier unique appelé « Dossier de Diagnostic Technique » (DDT). Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement, il doit être fourni par le propriétaire-vendeur.

Il doit également être rédigé par un professionnel, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et qui a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité.

Jean

Seulement, qui prend en charge le coût de ce diagnostic ?

M. Pierre (agent immobilier)

Pas d'inquiétude, le coût de ces diagnostics techniques est à la **charge du vendeur**.

Jean

Très bien, mais de quoi est composé ce diagnostic ?

M. Pierre (*agent immobilier*)

Je vous explique, le nombre de diagnostics **diffère** selon l'année de construction du bien immobilier et la zone géographique, et ils ont une **durée de validité** qui varie selon la nature du diagnostic. Actuellement on en dénombre une dizaine.

Par exemple, concernant l'**amiante**, cela ne concerne que les constructions d'avant juillet 1997, la durée de validité est illimitée. Pour ce qui concerne le **plomb**, cela ne concerne que les immeubles construits avant 1949, si du plomb est détecté, la durée de validité est de 1 an, illimitée dans le cas contraire. La loi Carrez concerne le **métrage**, uniquement dans les logements en copropriété, la durée de validité est illimitée. Pour ce qui est du **gaz** et de l'**électricité**, dès lors que l'installation a plus de 15 ans, un contrôle technique s'impose, sa durée de validité est de 3 ans.

Jean

S'il y a des travaux à faire à cause du diagnostic, qui fait quoi ?

M. Pierre (*agent immobilier*)

Suite au diagnostic technique, si des travaux sont nécessaires, ils seront alors à la charge du vendeur sauf si vous décidez d'acheter le bien en l'état, ils seront alors à votre charge. Il est important de le signaler à la banque qui devra rajouter le montant des travaux dans son plan de financement. Sachez que la banque est rassurée quand elle finance un bien immobilier complètement achevé.

Jean

J'ai lu également qu'il pouvait y avoir des vices cachés, pouvez-vous m'expliquer ce que c'est ?

M. Pierre (*agent immobilier*)

Oui, ça peut arriver qu'il y ait des **vices cachés**, c'est-à-dire des défauts, dont le vendeur avait connaissance avant la mise en vente mais qu'il n'a pas signalés à l'acheteur.

J'ai déjà rencontré ce genre de situation. Lors d'une visite, la disposition des meubles du propriétaire empêchait d'accéder à un mur de l'appartement. Après la vente, une fois les meubles enlevés, l'acheteur a découvert qu'un trou avait été sciemment bouché par les vendeurs pour cacher la présence d'un nid de termites. Après expertise l'acheteur a fait **annuler la vente**, il a même réclamé des dommages et intérêts au vendeur.

Jean

Si ça se produit, comment ça se passe par rapport aux crédits ?

M. Pierre (*agent immobilier*)

Dès lors que la vente est annulée par un jugement, le juge réclame le remboursement de la somme correspondant au prix de vente et aux dommages et intérêts. Un problème peut surgir si le vendeur n'a plus les fonds nécessaires. En admettant qu'il ait remboursé ses crédits en cours avec le fruit de la vente, il va devoir alors emprunter la somme.

Coté acheteur, la banque de l'acheteur a débloqué les fonds chez le notaire pour la signature de l'acte. Suite au jugement, la vente est annulée, l'acheteur se retrouve avec une somme qui sera affectée en priorité au **remboursement anticipé du crédit** avec à la clé le paiement d'IRA (Indemnité de Remboursement Anticipé).

Jean

Merci, c'est beaucoup plus clair !