

# Les diagnostics immobiliers

à l'île de la Réunion

**LE DIAGNOSTIC IMMOBILIER**

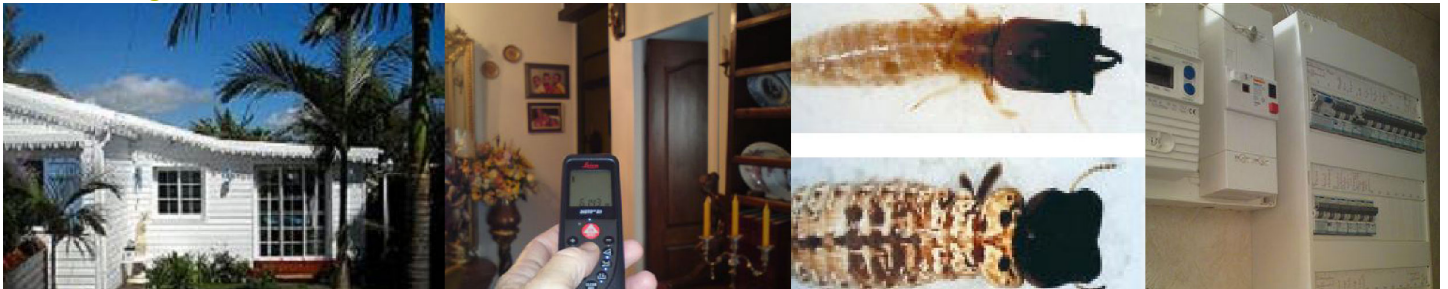
*Guide pratique  
des propriétaires  
vendeurs et bailleurs*

**Ile de la Réunion**



# Sommaire - Guide du diagnostic

Les diagnostics obligatoires à la Réunion (974).....	3
Informations générales et déontologie.....	4
Les diagnostics immobiliers .....	5
Diagnostic termites.....	5
Diagnostic amiante .....	6
Diagnostic électricité.....	7
Diagnostic gaz "naturel".....	8
Diagnostic risques naturels et technologiques.....	9
Diagnostic "assainissement non collectif".....	11
Mesurages Carrez & Boutin.....	12



# Les diagnostics obligatoires à la Réunion (974)

Vendeurs et bailleurs doivent fournir un dossier de diagnostics techniques. Selon les circonstances, les diagnostics immobiliers sont obligatoires ou non. La plupart des diagnostics doivent être réalisés par un expert disposant d'un certificat de compétence.

	<b>Vous êtes vendeur</b>	<b>Vous êtes bailleur</b>
Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante	Obligatoire	Obligatoire
Etat relatif à la présence de termites	Obligatoire	
Etat de l'installation intérieure de gaz	Obligatoire	
Etat des risques naturels et technologiques	Obligatoire (réalisé par le vendeur)	Obligatoire (réalisé par le bailleur)
Etat des installations électriques	Obligatoire	
Etat des installations d'assainissement non collectif	Obligatoire (réalisé sur demande par le SPANC)	
Mesurage	Mesurage Carrez (pour biens immobiliers en copropriété)	Mesurage Boutin (pour toutes locations sauf meublés)

# Informations générales et déontologie

## A vérifier :

- La validité des attestations de compétences
- La validité de l'attestation d'assurance
- L'impartialité du diagnostiqueur qui ne doit avoir aucun lien avec le donneur d'ordres ni avec des entreprises de traitement contre les termites
- Si le diagnostic termites est périmé (plus de 6 mois), assurez vous que le diagnostiqueur se déplace pour effectuer une nouvelle expertise aussi approfondie que la 1ère, ainsi que le loi l'oblige (en moins de 6 mois, une habitation peut être infestée).
- Il est conseillé à tout acheteur de vérifier que les diagnostics soient réglés avant la signature définitive ; en d'autres termes, s'assurer que les conclusions d'expertises ne soient pas minimisées afin de faciliter la vente. Le diagnostiqueur doit établir son rapport sans aucune pression financière ou autre.

**En cas de manquement à l'une de ces obligations**, vous devez contacter la répression des fraudes, le notaire et éventuellement l'agence immobilière.

Des amendes sont prévues pour tout contrevenant à ces disposition (Ordonnance n° 2005-655)

# Les diagnostics immobiliers

## Diagnostic termites

*Etat relatif à la présence (ou à l'absence) de termites*

**Dans quels cas le diagnostic termites doit-il être effectué ?** En cas de vente d'un immeuble bâti, un diagnostic termites de moins de 6 mois doit être annexé à la promesse de vente. Si le bien immobilier est situé dans une copropriété, le diagnostic termites ne porte que sur les parties privatives.

La norme Afnor se nomme : **NF P03-201**



crédits photos: ORLAT

**L'ensemble du département de la Réunion est contaminé.** Les termites se nourrissent uniquement de produits contenant de la cellulose (bois, papier, cartons et tissus). Contrairement à la rumeur, les termites ne dégradent pas le béton mais peuvent perforer les plaques de Placoplatre pour se créer un passage

**Le diagnostic** doit également vous informer d'une manière générale de la présence d'autres agents (que termites) de dégradation biologique du bois (insectes xylophages, champignons destructeurs)

**Les termites présents à la Réunion sont** les termites souterrains (coptotermes), les termites de bois sec (cryptotermes) et les termites arboricoles (nasutitermes)

**Traitements :** Des entreprises spécialisées, et certifiées CTBA+, assurent la préservation des bois en oeuvre avec des traitements efficaces contre les infestations de termites

# Diagnostic amiante

---

*Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante*

Respirer des particules microscopiques de fibres d'amiante provoque des pathologies graves (concer des poumons).



**Diagnostics amiante Vente selon la norme Afnor NF X 46-020.** Arrêté du 12 décembre 2012

L'obligation porte sur toutes les constructions dont le permis de construire a été accordé avant le 31 juillet 1997.

Le repérage porte sur les matériaux et produits contenus dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique, liste A et B. Ces listes doivent être intégralement reproduites dans les rapports d'expertises.

Les repérages réalisés avant le 1er janvier 2013 ne sont pas conformes et doivent donc être refaits : des matériaux ont été ajoutés à la liste B (Arrêté du 12 décembre 2012)

**Pour les locations et uniquement celles relevant d'une copropriété**, un repérage amiante (DAPP) des matériaux de la liste A contenus dans les parties privatives doit être mis à la disposition des locataires

## Dois-je faire réaliser le diagnostic des installations électriques ?

Les propriétaires doivent fournir aux acquéreurs un "diagnostic électrique" si l'installation électrique a été réalisée il y a plus de 15 ans.



## Sur quoi porte le diagnostic électricité ?

Le "diagnostic électrique" porte sur les parties privatives des locaux à usage d'habitation et ses dépendances. Seules les parties visibles de l'installation sont vérifiées. L'expertise se déroule sans démontage et sans déplacement de meubles.

## Quelle est la durée de validité d'un diagnostic électricité ?

3ans

## Norme AFNOR

En juin 2015, la norme Afnor XP 16-600 a été mise à jour et se nomme d'"ormais : FD C16-600. Des reformulations sont à noter assurant une meilleure compréhension des libellés des anomalies.

# ***Diagnostic gaz "naturel"***

---

*L'état des installations intérieures de gaz*

## **Ce diagnostic est-il obligatoire ?**

Oui en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée il y a plus de 15 ans. L'état est réalisé sur les installations de gaz fixes des parties privatives et de leurs dépendances. Cet état doit être annexé à la promesse de vente par le vendeur.

## **Quelle est la durée du diagnostic des installations de gaz ?**

3 ans



# Diagnostic risques naturels et technologiques

*L'état des risques naturels et technologiques*

## Le diagnostic est-il obligatoire ?

Le diagnostic est obligatoire en cas de vente de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par le décret. (Etant en zone 2, toute l'île de la Réunion est concernée par les risques naturels et technologiques)

## Quelle est la durée de validité de l'état des risques ?

6 mois

## Qui établit l'état des risques naturels et technologiques ?

L'état peut être établi directement par le vendeur ou le bailleur (le cas échéant, avec l'aide d'un professionnel)



## État des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ mis à jour le \_\_\_\_\_

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)**

2. Adresse commune, code postal :  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit  oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation  oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé  oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation  Cue torrentielle  Remontée de nappe   
 Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
 Séisme  Cyclone  Volcan   
 Feux de forêt  autre : \_\_\_\_\_

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé  oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit\*  oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité  
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : forte zone 5  moyenne zone 4  modérée zone 3  faible zone 2  très faible zone 1

pièces jointes

## Comment se procurer les imprimés et informations sur les risques ?

Vous pouvez notamment vous rendre :

- sur le site de la préfecture de la Réunion <http://www.reunion.gouv.fr/spip.php?article332>
- ou encore sur le site <http://macommune.prim.net> et effectuer une recherche (Entrez 974 pour le code INSEE, cliquez sur "envoyer", et choisissez votre commune)

# ***Diagnostic "assainissement non collectif"***

---

*Etat des installations d'assainissement non collectif*

## **Le diagnostic est-il obligatoire ?**

Depuis le 1er janvier 2011, le vendeur doit annexer l'état des installations d'assainissement non collectif à la promesse de vente. Seuls les immeubles à usage d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont concernés.

## **Quelle est la durée de validité de l'état ?**

3 ans

## **Qui réalise le diagnostic "état de l'assainissement non collectif" ?**

Le vendeur doit s'adresser au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) qui est tenu d'exécuter ou de faire exécuter le contrôle de l'installation d'assainissement et fournir le certificat au vendeur. Plus d'infos sur le SPANC : <http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/>



## Quels sont les mesurages obligatoires ?

Dans le cas d'une **vente** d'un bien immobilier en copropriété : le mesurage loi Carrez est obligatoire pour toutes les parties privatives avant la signature d'un compromis de vente.

Dans le cas d'une **location**, la loi Boutin du 25 mars 2009 oblige les propriétaires bailleurs à calculer la surface habitable du bien loué.

Les mesurages sont effectués à l'aide un mètre laser par le diagnostiqueur qui délivre une attestation de superficie.

## Quelle est la durée de validité d'un mesurage ?

Le certificat de superficie reste valable tant que des travaux affectant la superficie du bien immobilier n'ont pas été effectués.