Rapports de diagnostic immobilier
MESURAGE - ETAT PARASITAIRE - PLOMB - AMIANTE

Contenu et mentions recommandées

FIDI
FEDERATION INTERPROFESSIONNELLE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Ce document est le fruit du travail de la commission technique de la FIDI auquel a été associé Maître Jean-Marc Perez, avocat spécialisé en responsabilité dans le domaine du diagnostic immobilier. Il a été soumis pour avis au Conseil Supérieur du Notariat, dont les observations ont été prises en considération.

Ce guide répond à l'engagement de la FIDI de promouvoir les bonnes pratiques du métier et vise à rechercher une plus grande transparence dans les prestations offertes - dans le cadre des transactions immobilières - par les diagnostiqueurs notamment à travers les rapports qui en sont l'aboutissement.

Les professionnels du diagnostic trouveront ci-après les points-clés de la structure et du contenu de leur rapport avec les libellés précis qu'ils doivent utiliser conformément aux textes législatifs et réglementaires de référence, et dans le respect des règles de l'art.

Les professionnels du droit ou de l'immobilier pourront avantageusement l'utiliser pour vérifier la conformité et la fiabilité des rapports de diagnostic qui leur sont remis et sur la base desquels ils engagent leur responsabilité.

Paris, janvier 2005

Les renseignements donnés dans ce guide n'exonèrent pas les professionnels de leur responsabilité quant aux informations contenues dans les rapports. Ils n'engagent pas la FIDI au-delà de son rôle d'information.

Reproduction interdite sans l'accord préalable de la FIDI.

LES ÉLÉMENTS COMMUNS A TOUS LES RAPPORTS

Ce premier tableau concerne les informations qui doivent être présentes dans tout rapport de diagnostic établi à l'occasion d'une transaction immobilière.

Les éléments	Contenu et *libellés recommandés*
Identification de l'immeuble	Adresse complète et exacte : n°, voie, lieu-dit, bâtiment/montée, code postal, ville ; Situation précise : étage, référence cadastrale.
Accompagnateur	Personne présente le jour de la visite, le cas échéant.
Date de visite de l'immeuble	Date (jour, mois, année)
Date d'établissement du rapport	Date (jour, mois, année)
Titre	*Rapport, constat ou état* (et non certificat, certification, attestation…)
Cabinet	Coordonnées
Opérateur	Prénom et Nom, ainsi que la référence de l'attestation de compétence (n° de certification de l'organisme formateur), en cas de constat de repérage d'amiante
Assurance responsabilité civile (RCP)	Compagnie, n° de contrat et montant garanti.
Pagination	Nombre total de pages
Le croquis de repérage, s'il existe, peut-être commun à tous les diagnostics.	

Les tableaux ci-après concernent les rapports relatifs au mesurage d'un lot de copropriété, à la recherche de parasites du bois, à la recherche de revêtements contenant du plomb et au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

MESURAGE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

Les éléments	Contenu et *libellés recommandés*
Titre	*Mesurage d'un lot de copropriété*
Références réglementaires	*Art. 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ;* *Art. 4-1 et 4-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.*
Lot(s)	Numéro(s)
Visa du réglement de copropriété	Mention selon laquelle le règlement de copropriété a ou n'a pas été fourni.
Superficie privative pièce par pièce*	en m^2, avec indication des superficies non prises en compte
Superficie privative en m^2 du lot (ni “surface habitable”, ni “superficie habitable”, ni “surface privative”)	en chiffres et en lettres
Croquis de situation recommandé sur des biens complexes comprenant des demi-niveaux.	

Exemple de tableau de résultat	*Local/pièce*	*Superficie privative*	*Superficie non prise en compte*	*Motif de non prise en compte*
	Entrée	5, 34		
	Cuisine	10, 30	0, 50	Inférieur à 1.80 m

(*) pièce : toute partie constituant l'immeuble (entrée, cuisine, salle d'eau, salle de bains, toilettes, débarras, dégagement, couloir…).

CONSTAT D'ÉTAT PARASITAIRE

Les éléments	Contenu et *libellés recommandés*
Titre	*Constat d'état parasitaire d'un immeuble bâti*
Références réglementaires	*Art. 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ;* *Art. 6 du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 ;* *Arrêté du 10 août 2000 ;* *Norme NF P 03-200.*
Immeuble	Liste détaillée des pièces de l'immeuble, y compris les annexes et le terrain.
Revêtements et éléments en bois	Descriptif, pièce par pièce, des revêtements et des éléments en bois.
Constats	Constats pièce par pièce (absence de trace, présence de trace, présence de termites) avec nature et ampleur des traces et dégâts.
Parties non visitées	Liste des parties de l'immeubles non visitées avec justification.
Eléments non contrôlés	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés et justification.
Conclusion générale relative aux termites	• *Absence de traces de termites.* • *Présence de traces de termites : ces traces, même si la présence de l'insecte n'a pas été détectée, constituent des indices d'infestation conformément à la norme NF P 03-200 (relative au constat d'état parasitaire sur les immeubles bâtis et non bâtis) et à la norme NF X 40-501 (relative à la protection des constructions contre les termites en France).* • *Présence de termites.*
Autres constatations	Constatations diverses : *champignons lignivores, insectes à larves xylophages, humidité...*

ÉTAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITÉ AU PLOMB

Les éléments	Contenu et *libellés recommandés*
Titre	*État des risques d'accessibilité au plomb*
Références réglementaires	*Art. L. 1334-5 et R. 1334-11 du code de la Santé Publique ; Arrêté du 12 juillet 1999, fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb ; Circulaire DGS/SD7C n° 2001-27 et UHC/QC/1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001.*
Appareil de mesure utilisé	Type et modèle d'appareil utilisé (seuls les appareils à fluorescence X permettent de réaliser des ERAP de façon fiable)
Immeuble	Liste détaillée des pièces de l'immeuble, y compris les annexes.
Revêtements contrôlés	Détail pièce par pièce des revêtements contrôlés, avec les mentions suivantes : numéro de mesure, étage, pièce, élément, support, état de conservation, intensité et étendue (en % ou en surface) de la dégradation, résultat POSITIF / NÉGATIF, concentration en milligrammes par centimètre carré.
Parties non visitées	Liste des parties de l'immeuble non visitées, avec justification.
Eléments non contrôlés	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés, avec justification.
Conclusion générale conforme au guide méthodologique (Circulaire DGS/SD7C n° 2001-27 et UHC/QC/1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001 : circulaire du 16/01/2001)	• *L'état des risques n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb.* • *L'état des risques a révélé la présence de revêtements contenant du plomb*.* • *L'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb*.*
Récapitulatif des mesures positives	Tableau des mesures positives pour chaque pièce, comprenant les mentions suivantes : numéro de mesure, étage, pièce, élément, support, état de conservation, intensité et étendue (en % ou en surface) de la dégradation, résultat POSITIF / NÉGATIF, concentration en milligrammes par centimètre carré.
Croquis de situation si risque de confusion entre des pièces	
Nombre d'occupants et âge des enfants lors de la visite et après la vente de l'immeuble (si connus).	

Exemple de tableau de mesures

N° de mesure	*Etage*	*Local/pièce*	*Elément*	*Support*	*Etat conservation*	*Résultat*	*Concentration*
15	RdC	Cuisine	Mur A	Plâtre	Bon état	POS	10,30
16	RdC	Cuisine	Mur A	Plâtre		NEG	0,10
17	RdC	Cuisine	Mur B	Plâtre		NEG	0,20
18	RdC	Cuisine	Mur B	Plâtre	Bon état	POS	13,10
19	RdC	Cuisine	Mur D	Plâtre	Bon état	POS	16,22
20	RdC	Cuisine	Plinthes	Bois	Ecaillé faible < 5%	POS	5,50

(*) annexer obligatoirement la note d'information conforme à l'arrêté du 12/07/99.

CONSTAT DE REPÉRAGE AMIANTE

Les éléments	Contenu et *libellés recommandés*
Titre	*Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti*
Références réglementaires	*Art. R. 1334-24 du Code de la Santé Publique ;* *Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique ;* *Arrêté du 22 août 2002 ;* *Norme NF X 46-020.*
Avertissement	*Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition (article R. 1334-27 du Code de la Santé Publique) ou avant travaux (article 27 du décret n °96-98 du 7 février 1996 modifié)*
Immeuble	Liste détaillée des pièces de l'immeuble, y compris les annexes.
Revêtements	Descriptif des revêtements pièce par pièce
Description et état de conservation des matériaux et produits repérés pièce par pièce :	
Etat de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds	• *Etat 1 : obligation de faire réaliser un contrôle de l'état de conservation dans un délai maximal de 3 ans ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.* • *Etat 2 : obligation de faire surveiller le niveau d'empoussièrement par un organisme agréé.* • *Etat 3 : obligation d'achever des travaux de retrait ou de confinement dans un délai de 36 mois.*
Etat de conservation des autres matériaux et produits	• *Bon état.* • *Etat dégradé pour les autres matériaux et produits avec la mesure d'ordre général préconisée.*
Parties non visitées	Liste des parties de l'immeuble non visitées, avec justification.
Eléments non contrôlés	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés, avec justification.
Conclusion générale	• *Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.* • *Des flocages, calorifugeages ou faux plafonds ont été repérés ; ils ne contiennent pas d'amiante.* • *Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante* • *Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir l'amiante pour lesquels des investigations et analyses ultérieures doivent être effectuées* (conclusion justifiée par une impossibilité de prélever).
Annexes	- En présence de prélèvement(s) : procès verbaux d'analyse d'un laboratoire accrédité. - Croquis de situation repérant les matériaux et produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante. - Consignes générales de sécurité (texte réglementaire).

Notes

Ce document vous a été offert par

Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier
9, rue Notre Dame de Lorette, 75009 PARIS
Tél/Fax. 01 48 33 95 66
www.fidi.fr