

J'ai accumulé les erreurs jusqu'à revendre ma maison.

Tout était écrit

Comment lire votre dossier de diagnostics :
la méthode en 30 minutes, dès que vous le recevez



le décodeur immobilier

Guillaume Le Bricon
diagnostiqueur immobilier certifié

Ce que vous saurez faire en le refermant

Vous allez acheter une maison ou un appartement, ou vous cherchez encore. Un jour, on va vous remettre un dossier de diagnostics : entre 50 et 200 pages, quelques jours avant de vous engager.

En refermant ce guide, vous saurez :

- dans quel ordre le lire, pour ne pas abandonner à la page quinze ;
- quelles sept phrases doivent vous arrêter, où qu'elles se trouvent ;
- pourquoi les rapports se lisent ensemble, et jamais un par un ;
- quoi faire dès maintenant, si vous n'avez pas encore de dossier.

TEMPS DE LECTURE : VINGT MINUTES

La dernière page résume tout. Gardez-la sous la main pour le jour où votre dossier arrivera.



Guillaume Le Bricon

Diagnosticteur immobilier certifié, ancien ingénieur en environnement.
J'ai créé Le Décodeur Immobilier après avoir mal lu mon propre dossier.

Une phrase, cinq hivers trop tard

En 2020, en pleine crise du Covid, les maisons partaient vite et cher. Je cherchais une maison à rénover. J'en ai trouvé une dont le terrain me plaisait autant que la maison. Coup de cœur.

Le dossier de diagnostics était complet, posé sur la table. Je ne l'ai pas lu. Pas vraiment. Je regardais cette maison à travers des lunettes qui embellissaient tout et laissaient de côté ce qui dérangeait.

Je suis arrivé au début de l'hiver. Simple vitrage partout. Dans l'urgence, j'ai changé toutes les fenêtres, et j'ai isolé le mur de la salle de bains en pensant bien faire. Le confort s'est amélioré tout de suite.

Puis, au fil des hivers, l'humidité s'est installée. La condensation sur les vitres neuves. Des infiltrations par la toiture. Et l'électricité, que j'avais choisi d'ignorer, restait à reprendre. Je n'avais pas prévu de budget travaux dans mon prêt : je ne savais pas les chiffrer.

Cinq hivers plus tard, j'ai revendu la maison.

C'est pendant ma formation de diagnostiqueur que j'ai ressorti son dossier. Et là, une phrase m'a arrêté net. Elle était dans le DPE depuis le premier jour. Je vous la montre au chapitre suivant.

Ce n'est pas un document qui m'a manqué. C'est la lecture.

J'ai ressenti de la honte. Puis, en écoutant d'autres acheteurs, j'ai compris que c'était la règle plutôt que l'exception. Combien de regrets après l'achat auraient pu être évités ? Beaucoup. Pourquoi ? Parce qu'un dossier de diagnostics est écrit par des techniciens, pour répondre à des obligations légales. On le remet à quelqu'un qui n'a jamais appris à le lire, quelques jours avant la décision la plus lourde de sa vie. Personne ne le traduit.

Ce guide est la lecture que j'aurais aimé savoir faire en 2020.

Quatre rapports, une seule histoire

Voici ce que disait mon dossier. Les citations sont exactes ; seuls les détails qui permettraient de reconnaître la maison ont été retirés.

Le DPE, sous la recommandation de remplacer les fenêtres :

« Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. »

Le même DPE décrivait des murs en pierre non isolés, un plancher posé sur terre-plein et une ventilation « par ouverture des fenêtres ».

L'état parasitaire relevait des moisissures dans le séjour, le couloir et une chambre, photos à l'appui. Causes possibles :

« remontées capillaires, manque de ventilation »

Il signalait aussi des ardoises cassées, et conseillait de faire venir un couvreur « afin d'éviter une infiltration d'eau ».

Le repérage amiante précisait que ces ardoises étaient en fibres-ciment amiantées. Toute intervention sur la toiture devenait plus compliquée et plus chère.

Le diagnostic électrique relevait des anomalies dans six domaines, avec la mention « il est vivement recommandé d'agir ».

LA LECTURE CROISÉE

Ce qui était écrit	Ce que ça annonçait, une fois relié
Ventilation par les fenêtres + entrées d'air à prévoir (DPE)	La maison respirait par ses vieilles menuiseries. Des fenêtres étanches sans entrées d'air, et l'air humide n'a plus d'issue.
Moisissures, remontées capillaires, manque de ventilation (état parasitaire)	L'humidité était déjà là. Fermer la maison allait l'aggraver.
Murs en pierre non isolés, plancher sur terre-plein (DPE)	Des murs qui ont besoin de respirer. Les isoler sans précaution, c'est enfermer l'eau dedans.
Ardoises cassées + ardoises amiantées (parasitaire + amiante)	Une toiture à reprendre, et un chantier plus cher que prévu.

Pris un par un, aucun de ces rapports n'est alarmant. Des moisissures dans une vieille maison, c'est banal. Une recommandation d'entrées d'air, on la survole. Des ardoises cassées, c'est un coup de téléphone au couvreur.

Lus ensemble, ils racontent une seule histoire : **une maison humide, qui ne respirait que par ses fenêtres.** Et ils disaient presque mot pour mot ce qui allait se passer si je les changeais sans ventiler. C'est exactement ce que j'ai fait.

Aucun des diagnostiqueurs n'avait failli. Chacun avait traité son sujet avec rigueur. Mais personne, dans un achat, n'est chargé de relier les rapports entre eux. Ni le vendeur, ni l'agence, ni le diagnostiqueur, dont la mission s'arrête à son propre rapport.

Un dossier de diagnostics ne se lit pas rapport par rapport. Il se lit en reliant les rapports.

La méthode en 30 minutes

Personne ne lit un dossier en entier, et personne ne devrait. Ce qui compte tient sur une quinzaine de pages. Encore faut-il savoir lesquelles, et dans quel ordre. Je vous guide pas à pas.

TEMPS

1

5 MIN

Les dates et le périmètre

Pour chaque rapport : quand a-t-il été fait, et sur quoi ? Un dossier mélange souvent des rapports d'années différentes. Un rapport périmé ou une dépendance oubliée se voient ici. L'outil gratuit [Votre dossier est-il complet ?](#) le vérifie pour vous.

TEMPS

2

5 MIN

Les conclusions

Une par rapport, en première ou dernière page. Notez-les sur une feuille, sans les commenter.

TEMPS

3

10 MIN

Les tableaux de détail

La conclusion répond à une question réglementaire, pas à la vôtre. Le détail est dans les tableaux : localisation, photos, recommandations.

TEMPS

4

5 MIN

Ce qui n'a pas pu être vérifié

Les pages que tout le monde saute. Pièces non visitées, combles inaccessibles, points de contrôle impossibles. Ce n'est pas un défaut. Ce n'est pas rien non plus : c'est une zone d'ombre dont vous héritez.

TEMPS

5

5 MIN

La lecture croisée

Oubliez les rapports et classez ce que vous avez noté par thème : l'eau, l'air, le toit, l'électricité. Un thème qui revient dans deux rapports ou plus, c'est là qu'il faut creuser.

DEUX RÉFLEXES

Comptez les chantiers, pas les lignes rouges. Six anomalies électriques se traitent souvent en une seule intervention. Une seule ligne discrète peut coûter dix fois plus.

Lisez à froid. Le coup de cœur fait partie de l'achat, je ne vous demanderai pas d'y renoncer. Mais lisez le dossier comme si c'était celui d'un ami, pas le vôtre.

Sept phrases qui doivent vous arrêter

Ces formulations reviennent d'un dossier à l'autre. Aucune n'est grave en soi. Chacune mérite qu'on s'arrête, et qu'on cherche si un autre rapport en parle aussi.

- 1 « Ventilation par ouverture des fenêtres » ou « prévoir des entrées d'air » DPE**
La maison respire par ses défauts d'étanchéité. Si vous changez les fenêtres ou isolez, la ventilation fait partie du même chantier.
- 2 « Valeur par défaut » fiche technique du DPE**
Le diagnostiqueur n'avait pas de preuve, il a appliqué une valeur standard. L'étiquette peut être plus pessimiste, ou plus fragile, qu'on ne croit. Demandez les factures des travaux.
- 3 « Remontées capillaires », « humidité », « moisissures » état parasite**
Cherchez la même pièce dans les autres rapports. L'eau est le fil rouge de la plupart des mauvaises surprises.
- 4 « Afin d'éviter... », « faire intervenir un professionnel » tous rapports**
Une recommandation hors mission, écrite en petit. Le diagnostiqueur a vu quelque chose qu'il n'avait pas à traiter.
- 5 Amiante sur ce que vous voulez transformer repérage amiante**
Toiture, conduits, dalles de sol, enduits. Ce qui ne pose aucun problème en place change le coût et la conduite des travaux dès qu'on y touche.
- 6 « Non visité », « non accessible », « n'ayant pu être vérifié » tous rapports**
Ce que personne n'a pu regarder. Vous pouvez demander que ce soit levé avant de signer.
- 7 La case « sinistre indemnisé » état des risques, déclaration du vendeur**
Cochée, elle raconte une histoire : demandez laquelle. Non cochée alors que la commune a connu des arrêtés de catastrophe naturelle, posez quand même la question.

Vous cherchez encore ? Trois moments à ne pas laisser passer

Votre marge de manœuvre ne diminue pas petit à petit. Elle se referme par paliers, et sans bruit. Mieux vaut savoir quand.

1· Avant l'offre : demandez le dossier

Beaucoup d'agences l'ont déjà et l'envoient sans difficulté. Encore faut-il le demander, ce qu'on oublie souvent, pris dans la précipitation et l'enthousiasme. Avant même la visite, tapez l'adresse sur georisques.gouv.fr : deux minutes, gratuit, et vous saurez si le secteur est concerné par l'eau ou les argiles.

2· Les dix jours après le compromis

Si vous êtes un particulier et achetez un logement, la loi vous accorde dix jours pour renoncer, sans motif et sans frais. C'est le dernier moment où sortir ne coûte rien. Si votre dossier n'a pas été lu avant, c'est maintenant.

3· Avant l'acte : relisez ce qui a changé

Entre le compromis et l'acte, il se passe souvent deux à trois mois. Un état des risques périmé est refait, et c'est le nouveau qui est annexé à l'acte. Faites aussi prévoir au compromis une dernière visite juste avant la signature.

PENDANT LES VISITES

Revenez à un autre moment de la semaine, regardez où vont les descentes d'eau de pluie, et parlez à un voisin. Personne ne connaît mieux une maison que la rue où elle se trouve.

Ces règles sont générales. Pour votre situation, votre notaire est la bonne personne.

Si vous préférez que je le lise pour vous

Cette méthode marche. Elle demande du temps, quelques connaissances techniques, et un œil froid au moment où l'on a le moins envie d'en avoir un. Si vous l'appliquez seul, tant mieux : ce guide est fait pour ça.

Si vous préférez que je le fasse, c'est mon métier. Je lis votre dossier en entier, jusqu'à onze documents. Je relie les rapports entre eux, et je vous explique ce qu'ils signifient, ce que les travaux peuvent coûter, ce qui presse et ce qui peut attendre. Vous recevez un rapport PDF, avec une question incluse pendant trente jours. Si votre dossier est sain, je vous le dirai aussi.

Ce que je ne fais pas. Je ne visite pas le bien : ce qui n'est écrit nulle part m'échappe comme à vous. Je ne détecte pas les vices cachés : par définition, ils n'apparaissent ni à la visite ni dans les documents. Et je ne vous dirai pas s'il faut acheter : cette décision vous appartient.

Pourquoi vous pouvez me croire. Vous êtes le seul à me payer, le même montant que vous achetiez ou non. Je ne touche rien sur la vente, ni sur le prêt, ni sur les travaux.

[Comprendre mon dossier →](#)

ledecodeurimmobilier.fr · contact@ledecodeurimmobilier.fr



le decodeur immobilier

Diagnostics traduits, travaux chiffrés, décision éclairée.

Vous pouvez faire circuler ce guide librement.

La fiche du jour où votre dossier arrive

LA MÉTHODE

- ☐ Dates et périmètre de chaque rapport
- ☐ Les conclusions, notées sur une feuille
- ☐ Les tableaux de détail et les photos
- ☐ Les pages « non visité » et « non vérifié »
- ☐ Tout classer par thème : eau, air, toit, électricité
- ☐ Un thème dans deux rapports ? Creuser

AVANT DE VOUS ENGAGER

- ☐ Adresse vérifiée sur Géoportails
- ☐ Dossier demandé avant l'offre
- ☐ Factures des travaux déjà faits
- ☐ Descentes d'eau de pluie, cave, odeur
- ☐ Un voisin interrogé
- ☐ Les dix jours de rétractation notés dans l'agenda

LES SEPT PHRASES

- ☐ Ventilation par les fenêtres / entrées d'air à prévoir
- ☐ Valeur par défaut
- ☐ Remontées capillaires, humidité, moisissures
- ☐ « Afin d'éviter... »
- ☐ Amiante sur ce que vous voulez transformer
- ☐ Non visité, non accessible, non vérifié
- ☐ Case « sinistre indemnisé »

Un dossier se lit en reliant les rapports.