



TOUT SAVOIR SUR LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Une série de diagnostics prévus par la loi permet d'attester que le bien immobilier que vous achetez ou louez présente toutes les garanties de confort et de salubrité. **Alors, pour que l'accession au logement ne tourne pas au cauchemar, assurez-vous que les diagnostics immobiliers sont en règle.** PAR CAMILLE POUYET

De nouvelles garanties pour les acheteurs

Depuis environ dix ans, la protection des acquéreurs de biens immobiliers a été considérablement renforcée. La volonté de rendre plus transparentes les transactions immobilières, mais aussi des préoccupations de santé publique comme le dépistage de l'amiante, ont amené l'Etat à imposer de plus en plus de contrôles. Sept aspects du logement doivent ainsi obligatoirement être passés au crible : la superficie, la présence de termites, d'amiante, de plomb, mais aussi les risques naturels et technologiques, les installations du gaz, ou, depuis novembre dernier, la performance énergétique. Devant la multiplication des attestations en tous genres, la loi de simplification du droit du 9 décembre 2004 met en place un document unique qui regroupe tous les certificats.

Les obligations des propriétaires

Les vendeurs n'ont aucune obligation légale leur imposant de réaliser des travaux pour parer un éventuel danger détecté. Les particuliers qui vendent leur bien sont protégés par une clause automatiquement inscrite dans l'acte notarié de vente. Celle-ci les dégage de toute responsabilité, sauf en cas de vice caché. Cette clause informe en effet l'acheteur qu'il prend le logement en l'état. En revanche, si le vendeur ne joint pas les expertises des différents diagnostics à la vente, la clause ne s'applique plus et si l'acquéreur constate la présence d'amiante, de plomb ou de termites, il peut obtenir judiciairement une réduction du



prix d'achat voire l'annulation de l'acte de vente. Les vendeurs ont donc tout intérêt à établir ces certificats au moment de la vente. De plus, le notaire n'établit pas l'acte définitif sans qu'ils soient fournis, sinon il engage sa responsabilité.

Les obligations actuelles

Depuis 1996, la loi Carrez permet aux acheteurs d'obtenir la surface exacte du logement désiré (dans les biens en copropriété seulement). Cette indication doit être fournie dans l'avant-contrat ou la promesse de vente sans quoi la vente peut être annulée. Cela coûte autour de 100 euros selon les professionnels et sa validité est permanente (sauf modification de la surface). Selon l'art. 1334-13 du code de la santé publique, l'avant-contrat ou le compromis de vente doit comporter un diagnostic d'amiante pour les parties collectives et privatives d'un logement. Cette expertise est obligatoire pour tous les logements construits avant le 1^{er} janvier 1997. Les experts examinent essentiellement les parties visibles où ils sont susceptibles de trouver de l'amiante. L'analyse coûte environ 100 euros selon l'entreprise engagée, la validité est permanente et une attestation de compétence doit être annexée au rapport des professionnels. Le diagnostic d'exposition au plomb (dans la peinture) est effectué dans tous les logements (appartements et maisons) construits avant le 1^{er} janvier 1949 et situés dans une zone déclarée à risque par le préfet. L'expertise est intégrée dans le contrat de vente définitif et sa durée est d'un



an (ou illimitée si aucune trace de plomb n'a été décelée). À partir de 2008, le diagnostic sera intégré dans tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il devra avoir moins de six ans à la signature du bail. S'il est absent du contrat de location, le propriétaire manque à ses obligations en matière de sécurité et de prudence et peut être mis en cause (responsabilité pénale). L'état concernant les termites est obligatoire pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée « contaminée » par arrêté préfectoral ; il a une validité de trois mois. Attention ! Suite à de nombreux abus de la part des experts qui amenaient les parasites chez les acquéreurs pour proposer ensuite leurs services, lesdits experts n'ont plus le droit d'effectuer eux-mêmes des travaux rendus nécessaires par la présence de termites.

Acheteurs, soyez prudents !

Les acquéreurs doivent vérifier que les nouvelles obligations ci-dessous soient bien respectées s'ils ne veulent pas avoir de mauvaises surprises par la suite. Depuis le 1^{er} novembre 2006, la vente d'un bien (appartement ou maison) est accompagnée d'un certificat de performance énergétique datant de moins de dix ans à compter de l'avant-contrat ou de l'acte authentique et qui doit être produit lors de la vente d'un logement (art. L.134-1-5 du code de la construction). Celui-ci indique le niveau de consommation du chauffage, de l'eau chaude, de la climatisation ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles. Ce bilan énergétique va de A (logement le plus économique) à G (logement assez ancien plus consommateur). En cas de vente d'un logement à usage d'habitation, un diagnostic de l'installation électrique doit être obligatoirement établi si celle-ci a plus de 15 ans. Cette mesure entrera en vigueur courant 2007 (décret à paraître). À compter du 1^{er} novembre 2007, toute installation privative de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de 15 ans doit être diagnostiquée en cas de vente. Il s'appliquera au 1^{er} juillet 2007 pour les locations. Depuis le 1^{er} juin 2006, les vendeurs fournissent des informations concernant les risques naturels et technologiques : les maisons, les appartements ou les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de prévention des risques dans une zone sismique ou si le bien a fait l'objet depuis 1982 d'une indemnisation à la suite d'une catastrophe naturelle. Si vous voulez acheter un bien dans

un périmètre à risques, les règles d'urbanisme s'appliquent, c'est-à-dire que dans une zone déclarée rouge pour les risques d'incendie, une maison détruite par le feu ne pourrait pas être reconstruite. Faites attention car ces problèmes peuvent vite avoir des conséquences plus graves sur le bien acheté. Soyez vigilants sur le certificat de l'installation individuelle d'assainissement (fosse septique) ou de raccordement au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout).

Facultatifs, mais pas inutiles !

Rien n'oblige le vendeur à vous présenter les diagnostics suivants. Mais il est utile d'en demander un pour un logement doté d'une fosse septique : toutes les communes doivent exercer un contrôle de toutes les installations d'assainissement non collectif situées sur leur territoire depuis le 1^{er} janvier 2006, pour demander des travaux de remise aux normes. Cette démarche sera rendue obligatoire à partir du 31 décembre 2009. Electricité-gaz : le projet de loi portant engagement national pour le logement a prévu un diagnostic de toute installation électrique de plus de quinze ans. Un décret en précisera les modalités. La conformité des installations de gaz devrait être vérifiée à compter du 1^{er} novembre 2007.

CONTACTS UTILES

UNETPI (Union nationale des experts certifiés et techniciens en parasitologie immobilière)

93, avenue Montesquieu
33160 St-Médard-en-Jalles
Tél/fax : 05 56 54 96 69
www.unectpi.com

CTBA (Centre technique du bois et de l'ameublement)

10, avenue Saint-Mandé
75012 Paris
Tél. : 01 46 19 49 19
www.ctba.fr, www.termite.com.fr

FNECI (Fédération nationale des experts de la construction et de l'immobilier)

102, avenue de la République
92400 Courbevoie
Tél. : 0820 480 491
Fax : 01 47 89 00 06
www.fneci.org



ILLUSTRATION : DIDIER BOISSON

