

L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 6 Juillet-Août 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



POUR L'INFORMATION DES ACQUEREURS D'UN BIEN IMMOBILIER "LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE"

UN UNIQUE DOCUMENT qui réunit 6 états techniques obligatoires, relatifs au plomb (1), à l'amiante (2), aux termites(3), à l'installation intérieure de gaz naturel (4), aux risques naturels et technologiques (5), à la performance énergétique (6).

L'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction comporte une série de mesures visant à garantir la santé des occupants de logements qu'ils soient locataires, propriétaires occupants ou propriétaires vendeurs.

S'agissant de ces derniers l'ordonnance précitée regroupe l'ensemble des diagnostics techniques en un seul et unique document dénommé **diagnostic technique unique** qui réunit 6 états techniques obligatoires,

Cette ordonnance met également en place la réglementation professionnelle des intervenants en charge de l'établissement des diagnostics.

La loi engagement national pour le logement (dite loi ENL) du 13/07/06 procède à la ratification de l'ordonnance précitée mais avec certaines modifications .elle institue notamment un nouveau diagnostic portant sur l'état intérieure de l'installation électrique.

A- LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (CCH art L.271-4 à L. 271-6)

Le vendeur doit fournir lors de la promesse de vente ce "**dossier de diagnostic technique**", il regroupe six documents :

1°) **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP).**

(Loi du 9/08/2004 code de la santé publique art. L 1334-5 et L. 1334-6 et R 13346-10 Décret du 25/04/2006).

Cette obligation concerne le territoire national, elle n'est plus circonscrite à des zones délimitées par le préfet.

Cette obligation s'applique en cas de vente de tout ou partie **d'un immeuble d'habitation construit avant le 1/01/1949.**

Le dispositif de prévention contre le saturnisme a été renforcé.

Ce constat de risque d'exposition au plomb (CREP) se substitue à l'état des risques d'accessibilité au plomb (ERAP).

Le **CREP** ne porte que sur les locaux à usage d'habitation ainsi que sur les locaux annexes à l'habitation d'usage courant.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti.

Une notice d'information jointe au constat décrit les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en cas de revêtements contenant du plomb.

Ce sont les peintures au plomb qui doivent faire l'objet de vérifications.

(La recherche des canalisations en plomb n'est pas concernée).



Adil
Siège à Toulon
Maison de l'Habitat
5 rue Racine
Tél 04 94 22 65 80
Fax 04 94 22 65 81



Adil
Antenne à Draguignan
Espace Habitat
Rond point 4/9/1974
Tél 04 98 10 53 63
Fax 04 98 10 53 64

En cas de vente le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grilles...).

Dans le cas de la vente d'un lot de copropriété le CREP ne concerne que les parties privatives, toutefois à compter du 12/08/2008 les parties à usage commun d'un immeuble (soumis ou non au statut de la copropriété) devront faire l'objet d'un CREP.

Ce constat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la vente.

A défaut de la production du CREP aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

2°) L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

(code de la santé publique art L. 1334-13)

Cette obligation concerne tous les propriétaires de biens immobiliers (appartement ou maison individuelle) **dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.**

Le vendeur d'un logement situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété doit annexer à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente le constat amiante pour les parties privatives ainsi que la fiche du dossier technique amiante afférent aux parties communes effectué à l'instigation du syndicat des copropriétaires (le 31/12/2005 au plus tard).

3°) L'état relatif à la présence de termites dans un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral (code de la construction et de l'habitation art L.133-6).

En cas de vente de locaux situés dans une copropriété l'état parasitaire porte exclusivement sur la partie privative du lot.

4°) L'état des risques naturels prévisibles

(D n° 2005-134 du 15 fév. 2005, art L.125-5 c. env.)

Depuis le 1^{er} juin 2006 un état des risques doit être annexé à toute promesse de vente portant sur un bien immobilier (secteurs logement ou non) dès lors que le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou une zone de sismicité définie par décret.

Cet état des risques mentionne les risques dont font état le plan de prévention des risques naturels ou technologiques approuvé (PPRN, PPRT)

Cet état doit avoir été établi moins de six mois avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

5°) Le diagnostic de performance énergétique.

(Art L.134-1 CCH).

A partir du 1^{er} JUILLET 2006, le diagnostic de performance énergétique devient obligatoire pour toute vente d'immeuble.

L'objectif visé est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Ce diagnostic valable 10 ans n'a qu'une valeur informative.

Le diagnostic devra établir la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une consommation moyenne. Il fournira par la même occasion aux acquéreurs de logements un élément de comparaison des performances du logement.

Dès lors qu'un bien est proposé à la vente il doit être mis à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande.

Un décret en conseil d'état à paraître devra préciser les modalités d'application de ce diagnostic.

6°) Le diagnostic gaz (ord du 8/06/2005 modifiée par la loi ENL C.C.H art L. 134-6)

Ce certificat est obligatoire pour les immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. La loi ENL prévoit que ce document concerne toute installation intérieure de gaz (et non plus seulement les installations au gaz naturel)

L'entrée en vigueur de ce diagnostic est subordonnée à la publication d'un décret à paraître .

7°) L'état de l'installation intérieure d'électricité (loi ENL C.C.H. art L 134-7)

Un état de l'installation électrique est requis lors de la vente d'un logement lorsque cette installation a été réalisé depuis plus de quinze ans .

Lorsque les locaux vendus sont soumis au statut de la copropriété, l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur la partie privative du lot .

Le vendeur qui ne fournit pas le diagnostic lors de la signature de l'acte authentique de vente ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

B - LES SANCTIONS :

Le dossier "de diagnostic technique" devra être communiqué à l'acquéreur dès la promesse de vente.

En l'absence du diagnostic afférent, au plomb, à l'amiante, aux termites et au gaz.

le vendeur ne pourra être exonéré de la garantie des vices cachés correspondante

En présence de peinture au plomb, une obligation de travaux à la charge du propriétaire est prévue dès lors que le constat met en évidence la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite.

En l'absence de l'état des risques dans la zone concernée

l'acheteur pourra demander la résolution du contrat ou une diminution

En l'absence du diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative :
Aucune sanction n'est prévue

C- LES EXIGENCES REQUISES DES PROFESSIONNELS :

Les différents documents composants "**le dossier de diagnostic technique**" doivent être établis (à l'exception de l'état des risques naturels) par des professionnels présentant des garanties de compétence et disposant de moyens appropriés.

L'entrée en vigueur de cette disposition est suspendue à la parution d'un décret en conseil d'état qui définira les critères de compétences exigés pour chaque diagnostic.

Ces professionnels sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité civile permettant de garantir les acquéreurs des conséquences de diagnostics erronés ou mensongers.

Les diagnostiqueurs ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire ni avec les entreprises pouvant réaliser des travaux sur le bien concerné.

Rédacteur :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"
Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82**,
ou écrire à : **communiqué@adil83.org**