

LA VENTE IMMOBILIERE : LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Lors de la vente de votre immeuble, plusieurs expertises doivent être faites. Elles sont réunies dans un dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur et annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente. Ce dossier est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007.

Les certificats délivrés par l'expert ont une durée de validité différente et varient selon l'âge de l'immeuble ou sa situation.

Depuis 2006, aux diagnostics préexistants sont venus s'ajouter de nouveaux diagnostics. Qui sont les experts autorisés à les établir ? Quelle est la sanction du défaut de présentation de ces diagnostics ?

1. PRESENTATION DES DIFFERENTS DIAGNOSTICS

Avant l'année 2006, quatre diagnostics devaient être fournis par le vendeur, dont un concerne uniquement les immeubles en copropriété. Depuis 2006, il faut établir quatre autres diagnostics.

Dans les immeubles en copropriété, le vendeur ne doit contrôler que les parties privatives. Pour les parties communes, il demandera au syndic copie des expertises éventuellement réalisées.

1.1. Les diagnostics préexistants

Lors de la vente de votre immeuble, il faut fournir un certificat d'amiante, un constat de risque d'exposition au plomb et un état relatif à la présence de termites. Pour les immeubles en copropriété, il faut également un certificat « loi Carrez » garantissant la superficie de l'immeuble.

1.1.1. Le certificat amiante (article L 1334-13 du Code de la santé publique)

Il s'agit d'un certificat faisant état de la présence ou de l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Il concerne toutes les constructions antérieures au 1^{er} juillet 1997. Il est obligatoirement établi par un expert immobilier certifié et autorisé. Sa durée de validité est de 3 ans, sauf en cas de travaux. Dans cas, il faudra en faire établir un nouveau .

LA VENTE IMMOBILIERE / LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Pour les immeubles en copropriété, le syndic communique une copie du dossier technique « amiante » pour les parties communes.

La sanction pénale du défaut de réalisation de ce diagnostic est une amende de 1500 euros pour les personnes physiques (article L 131-13 du Code pénal) ou 7500 euros pour les personnes morales. En cas de récidive, l'amende est doublée.

1.1.2. Le constat de risque d'exposition au plomb (articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique).

Ce constat doit être établi pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949. Il mesure le degré de concentration en plomb dans un revêtement. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction (du 25 avril 2006). Pour les immeubles en copropriété, il ne porte que sur la partie privative de l'immeuble en copropriété.

Il a une durée de validité illimitée, sauf en cas de présence de plomb où elle est d'un an. Il est établi par un expert certifié depuis le 1^{er} novembre 2007. Avant cette date, il pouvait l'être par un technicien qualifié.

En cas de présence de plomb et lorsque le revêtement est dégradé, le propriétaire devra faire parvenir le dossier à la préfecture qui déterminera s'il y a nécessité de rendre le plomb inaccessible, c'est-à-dire s'il faut faire des travaux d'enlèvement ou de recouvrement des revêtements. Si un cas de saturnisme se déclarait plus tard sans que le vendeur n'ait fait faire le diagnostic, sa responsabilité serait engagée.

Si le précédent constat a été établi avant le 25 avril 2006, il faut en établir un nouveau. Par contre, il n'y a pas besoin de l'actualiser s'il y a absence de plomb ou dans une concentration inférieure aux seuils définis par arrêté du 26 avril 2006. Dans ce cas, le constat initial sera joint à chaque mutation.

1.1.3. L'état relatif à la présence de termites (article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Cet état ne concerne que les zones contaminées délimitées par les préfets (cf. site ministère du logement) et établi depuis moins de 3 mois. Sa durée de validité est de 6 mois. Sa durée étant courte, il vaut mieux le faire établir le plus tard possible.

Dès que le vendeur a connaissance de la présence de termites, il doit le déclarer en mairie dans le mois suivant.

1.1.4 Le certificat « loi Carrez »

Ce certificat garantit la superficie de tous les biens en copropriété supérieure à 8 m². Il a une durée de validité illimitée, sauf en cas de travaux. Il doit être annexé à l'avant-contrat de vente. Une clause doit préciser la superficie de la partie privative du lot vendu située dans un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété. Sont exclus de cette obligation : les caves, les garages, les emplacements de stationnement et les lots ou fractions de lot de moins de 8 m².

L'absence de mention de la superficie dans l'avant-contrat peut entraîner la nullité de l'acte. Si le vendeur l'indique dans l'acte authentique de vente, la vente ne sera pas susceptible d'être annulée.

Si la superficie réelle du lot est supérieure à celle inscrite dans l'acte, le vendeur ne peut pas réclamer un supplément de prix. Si la superficie réelle du lot est inférieure de moins de 5% à celle mentionnée dans l'acte, l'acquéreur ne peut pas exiger une diminution du prix. Par contre, si la superficie réelle du lot est inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans l'acte, l'acquéreur a droit à une diminution du prix au prorata du nombre de mètres carrés manquants. L'acquéreur doit intenter l'action en diminution du prix auprès du Tribunal de Grande Instance dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

LA VENTE IMMOBILIERE / LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

1.2. Les nouveaux diagnostics

Depuis l'année 2006, il a été instauré quatre nouveaux diagnostics : l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et l'état des installations d'assainissement non collectif.

1.2.1 L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité (articles L 134-6 et L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation)

L'état de l'installation intérieure de gaz est mis en place depuis le 1^{er} novembre 2007, alors que pour l'électricité, cet état est obligatoire à compter du 1^{er} avril 2008. Cet état concerne les immeubles à usage d'habitation dont les installations datent de plus de 15 ans. Pour les immeubles en copropriété, il ne concerne que les parties privatives. Son objectif est d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Il a une durée de validité de 3 ans.

Un diagnostic établi avant l'entrée en vigueur du décret du 14 septembre 2006, lors d'opérations organisées par des distributeurs de gaz et réalisées depuis moins de 3 ans, est réputé équivalent à l'état d'installation intérieure de gaz.

1.2.2 L'état des risques naturels et technologiques (article L 125-5 du Code de l'environnement)

Cet état concerne tous les immeubles situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels (cf. ministère de l'écologie et du développement durable). Dans ces zones, le vendeur doit remettre un état des risques établi, conformément à un modèle, à partir d'informations recueillies à la mairie, en sous-préfecture ou à la DDE (Direction Départementale de l'Équipement).

Cette obligation de fournir cet état est effective depuis le 1^{er} juin 2006. Sa durée de validité est de 6 mois.

De plus, si l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'indemnité, le vendeur doit en informer l'acheteur par écrit. L'information est reproduite dans l'acte de vente. A défaut, la vente sera résolue ou il y aura diminution du prix. Ces deux sanctions seront prononcées par le juge. Le délai pour agir est de 2 ans. Enfin si, après la promesse de vente, le terrain où se situe l'immeuble est inscrit dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, il faudra mettre à jour l'état et compléter le dossier lors de la signature de l'acte authentique de vente.

1.2.3 Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Ce diagnostic a pour but d'évaluer le coût d'usage du logement pour envisager éventuellement des travaux d'amélioration. Il est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 et est établi selon une méthode approuvée par le ministère du logement, ou bien sur la base des consommations sur 3 années. Il n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne peut pas s'en prévaloir. Le DPE a une durée de validité de 10 ans. Avant le 1^{er} novembre 2007, il pouvait être établi par un professionnel qualifié. Depuis cette date, il doit l'être par un professionnel certifié.

Il est exigible pour les constructions neuves dont le permis de construire est postérieur au 30 juin 2007. Outre cette estimation, le DPE comprend des recommandations techniques qui permettront au futur propriétaire de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser l'énergie.

Si le bien comporte une chaudière, il faut remettre à l'expert une copie du rapport annuel d'entretien. C'est également le cas pour les sanitaires collectifs et l'eau chaude collective. Dans ce cas, il faut produire les relevés de charges des 3 dernières années.

LA VENTE IMMOBILIERE / LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

En cas de vente d'immeuble à construire, sa production n'est pas requise au moment de la signature de l'acte authentique, mais le promoteur doit le remettre à l'acheteur au plus tard à la réception.

1.2.4 L'état des installations, d'assainissement, non collectif (article L 1331-11-1 du Code de la santé publique)

Ce document, établi à l'issue du contrôle de ces installations, n'est requis qu'à compter du 1^{er} janvier 2013. Ce document est délivré par la commune pour les immeubles à usage d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.

En cas de non-conformité, les travaux prescrits sur ce document doivent être réalisés dans un délai de 4 ans suivant son établissement.

2. LA SANCTION

Le défaut de présentation de ces différents diagnostics lors de la vente a pour conséquence et sanction le fait que le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés. Il sera tenu de garantir son acheteur en cas de découverte de l'un de ces vices en vertu de l'article 1641 du Code civil. L'action devra être intentée dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice.

3. LES DIAGNOSTIQUEURS CERTIFIES

Les états, constats ou diagnostics (à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques et du document relatif aux installations d'assainissement non collectif), doivent être établis par une personne présentant des garanties de compétence, disposant d'une organisation et de moyens appropriés (article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation). Les diagnostiqueurs doivent répondre à des critères d'indépendance et d'impartialité et avoir souscrit une assurance couvrant les conséquences de leur responsabilité en raison de leurs interventions. Ils sont mentionnés dans un tableau des organismes de certification accrédités par la COFRAC (Comité Français d'Accréditation) qui vous indique la liste, les coordonnées et les compétences des diagnostiqueurs certifiés (cf. ministère du logement).

Le dossier de diagnostic immobilier des locations

La loi du 6 juillet 1989 a été modifiée par une ordonnance du 8 janvier 2005 qui impose au bailleur de fournir un dossier de diagnostic technique comparable à celui fourni en cas de vente immobilière. Il est annexé au contrat de location lors de sa signature. Il comprend un DPE depuis le 1^{er} juillet 2007, un constat de risque d'exposition au plomb à partir du 12 août 2008 et l'état des risques naturels et technologiques dans certaines zones depuis le 1^{er} juin 2006.