Image not found or type unknown

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES EN CAS DE VENTE D'UN APPARTEMENT EN COPROPRIETE

publié le **17/07/2016**, vu **5148 fois**, Auteur : RYBIA IMMOBILIER

L'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Depuis 2006 le "DDT" regroupe en un document unique les états, constats et diagnostics techniques obligatoires destinés à l'information des acquéreurs lors de la vente des biens immobiliers.

LES DIFFÉRENTS DIAGNOSTICS

LE CREP (constat de risque d'exposition au plomb)

Des peintures au plomb restent présentes dans certains logements construits avant 1948 qui peuvent provoquer de graves intoxications (le saturnisme) ; c'est pourquoi le constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P.) vise l'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation qui a été construit **avant le 1er janvier 1949.**
Il est prévu par l'article L 1334-5 et 6 du code de la santé publique.

Il doit porter sur un immeuble d'habitation ou partie d'immeuble affectée à l'habitation en cas d'immeuble mixte.

Le constat ne porte que sur les revêtements privatifs du logement y compris les revêtements extérieurs et dans le cas d'une vente d'un lot de copropriété, le constat ne porte que sur les parties privatives affectées au logement, même si le CREP concernant les parties communes doit être remis par ailleurs par le syndic de copropriété.
Il doit décrire l'état de conservation des revêtements et doit comporter une notice d'information qui résume les effets du plomb et les éventuelles précautions à prendre.

Validité :
Elle est illimitée si le diagnostic est négatif. En revanche si la teneur en plomb dépasse un seuil fixé par la réglementation ; la validité du diagnostic est d'un an.

L'AMIANTE

L'immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré **avant le 1er juillet 1997** doit faire l'objet d'un état mentionnant la présence ou le cas échéant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (article L 1334-13 et article R 1334-24 du code de la Santé publique).
Cet état indiquera notamment la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.
L'état doit viser les parties privatives, les parties communes devant faire l'objet d'un autre

diagnostic remis par le syndic de la copropriété. Ce diagnostic concerne tout type d'immeuble.

Conséquences d'un état révélant la présence d'amiante :

Dans ce cas les mesures à prendre seront fonction du résultat du diagnostic.

1.Le diagnostic peut amener à prescrire un simple contrôle périodique des matériaux ou produits contenant de l'amiante qui devra être effectué par une personne répondant aux exigences de compétence.
Ce contrôle devra être opéré soit dans les trois ans de la date de remise au propriétaire du résultat du premier contrôle technique soit à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

2.Le diagnostic peut amener à la surveillance du niveau d'empoussièrement qui sera effectué par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission.

À l'issue, si le niveau ne dépasse pas un certain seuil, les nouveaux propriétaires procéderont à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante qui sera effectué comme indiqué ci-dessus, à savoir dans les trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

En revanche si le niveau est supérieur à un certain seuil, les propriétaires pourront être amenés à procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Le non-respect de ces obligations peut être sanctionné pénalement par une amende de cinquième classe.

3.Enfin le diagnostic peut amener à procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante qui seront effectués par une entreprise ayant obtenu un certificat de qualification. Seuls les travaux de retrait de matériaux non friables en milieu extérieur sont exclus du champ de la qualification.
Quant au délai d'exécution de ces travaux, ils devront être réalisés dans un délai de 36 mois à compter de la date à laquelle les résultats ont été transmis au propriétaire. Le non-respect de ces obligations peut être sanctionné pénalement par une amende de cinquième classe.
A l'issue des travaux le propriétaire devra procéder à un contrôle correspondant à un examen visuel de l'état des surfaces traitées ainsi qu'à une mesure du niveau d'empoussièrement après réalisation du dispositif de confinement.

Validité :
Ce diagnostic est illimité dans le temps si l'état ne révèle pas la présence d'amiante, mais le changement de réglementation peut obliger le vendeur à en obtenir un conforme au jour de la vente.

LES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Depuis le 1er janvier 2011, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées entraîne l'obligation d'annexer à la promesse de vente ou à défaut à l'acte de vente un état de cette installation.

Il est prévu par l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique.

Le contrôle de l'installation doit avoir moins de trois ans au moment de la promesse de vente ou de l'acte de vente.
A l'inverse des autres diagnostics immobiliers ce diagnostic assainissement n'est pas réalisé par un diagnostiqueur, mais par le service de contrôle de la commune (SPANC) où se situe le bien

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

immobilier.
Ce rapport est annexé à la promesse de vente ou à l'acte définitif, ce qui entraîne pour le propriétaire ou l'acquéreur une obligation de mettre en conformité l'installation d'assainissement non collectif dans le délai d'un an.

LES TERMITES

Concernant le risque termite, le bien objet de la vente peut se trouver « dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral » ou bien « dans un secteur délimité par le conseil municipal comme constituant une zone à risques ».
Il est prévu par l'article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le premier cas, le diagnostiqueur devra établir un état relatif à la présence de termites toujours dans un but d'information de l'acquéreur.
Concernant un lot de copropriété, il n'effectuera l'expertise que pour la partie privative du lot, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble étant chargé de faire expertiser les parties communes de l'immeuble.
« L'état va préciser les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas ».
Le vendeur a l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble, étant précisé ici que si l'immeuble se trouve dans un secteur délimité par le conseil municipal, celui-ci peut recevoir une injonction du maire de procéder aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires. Dans un tel cas, avant de signer la promesse de vente et en connaissance de cause, les conséquences doivent être établies et notamment chiffrées afin de déterminer l'éventuelle prise en charge des travaux par l'acquéreur.
Dans le second cas, à savoir si l'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal comme constituant une zone à risques, le vendeur peut se trouver contraint si l'état révèle la présence de termites dans l'immeuble, de procéder dans les six mois aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires.
Si le vendeur ne procède pas aux travaux et après mise en demeure restée infructueuse, des mesures d'exécution forcée sont prévues par la loi ainsi que des sanctions pénales.
Ici encore il conviendra d'établir si une injonction a été adressé ou non au vendeur afin de convenir d'un accord entre les parties quant à la répartition de la charge des travaux ou d'une éventuelle diminution du prix de vente en fonction du coût que cela pourrait engendrer.
Validité :
L'état doit avoir moins de six mois au moment de la conclusion de la promesse de vente ou de la signature de l'acte authentique.

L'ETAT D'INSTALLATION DE GAZ / ELECTRICITE

Il ne concerne que les immeubles d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou d'électricité de plus de 15 ans.
Pour le lot copropriété, l'état ne concerne que la partie privative.
Il est destiné à évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes en faisant mention des différentes anomalies que présente l'installation. Pour le gaz, il s'agit de l'ensemble de l'installation à savoir la chaudière comme toute la distribution du gaz dans le logement.

Le diagnostic gaz est prévu par l'article L134-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic électrique est prévu par l'article L134-7 du code de la construction et de l'habitation.

Validité :
il doit avoir été établi depuis moins de 3 ans par rapport à la date de la promesse de vente ou

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de l’acte authentique.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

« Le vendeur d’un immeuble bâti, d’un terrain, d’une parcelle ou d’un ensemble de parcelles contiguës doit informer l’acquéreur de l’existence des risques auxquels le bien immobilier est exposé » (articles L.125-5 et R125-23 à 27 du code de l’environnement).

Il lui convient pour cela d’établir un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou Maire de la commune où est situé l’immeuble conformément à un modèle défini par un arrêté du 13 octobre 2005 et disponible sur internet ; il sera annexé à la promesse de vente et à l’acte authentique.

L’ERNT concerne tout type d’immeuble.

L’état des risques sera établi lorsque le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé (risque inondation, sécheresse…) ainsi que dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d’État.

Pour le cas où la commune a fait l’objet d’un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l’état de catastrophe naturelle ou technologique et si l’immeuble bâti a fait l’objet d’une indemnisation particulière, il sera annexé à la promesse ou de vente ou à l’acte authentique une déclaration du ou des sinistres indemnisés dont le vendeur a connaissance.

L’état des risques naturels et technologiques doit être établi **moins de six mois** avant la date de la promesse de vente ou de l’acte authentique.

Attention à la sanction en cas de non production de cet ERNT : l’acquéreur peut demander la résolution de la vente ou une diminution du prix.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce diagnostic communément appelé le « DPE » a pour but d’informer l’acquéreur de la quantité d’énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation normale du bien et une classification en fonction de la valeur de référence permettant ainsi une comparaison de celui-ci avec d’autres biens.
Il est prévu par l’article L134-1 du code de la construction et de l’habitation.

Le DPE concerne tout type d’immeuble, à l’exception des immeubles listés à l’article R 134-1 du CCH.

Le DPE confère des recommandations afin d’améliorer la performance énergétique du bien.
Il s’applique à « tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert ».

Validité :
le DPE doit dater de moins de 10 ans par rapport à la date de la promesse de vente ou de l’acte authentique.

Le défaut du diagnostic de performance énergétique n’est pas sanctionné dans les rapports entre vendeur et acquéreur, le contenu de celui-ci ne présentant qu’une valeur informative pour l’acquéreur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés