

## I. LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

(art. 18 / CCH : art. L. 271-4 -I à L. 271-6)

L'ensemble des diagnostics relevant jusqu'ici de textes législatifs et réglementaires épars sont désormais regroupés. L'application de ce nouveau dispositif est soumise à la publication de décrets dont un décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique immobilier, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente, et à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique immobilier est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique immobilier comprend, *dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent*, **six** documents (voir **sept** documents) :

### 1° Le constat de risque d'exposition au plomb

(Code de la santé publique : art. L. 1334-5 et L. 1334-6) pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

En cas de vente portant sur des locaux situés dans une copropriété, le constat porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement ; il en est de même lorsque les locaux appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droits ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.

La durée de validité de ce document est fixée à un an par le décret d'application du 25 avril 2006.

### 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) pour les immeubles ou parties d'immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

### 3° L'état relatif à la présence de termites dans un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral

(Code de la santé publique : art. L. 133-6).

En cas de vente portant sur des locaux situés dans une copropriété, l'état parasite porte exclusivement sur la partie privative du lot ; il en est de même lorsque les locaux appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.

### 4° L'état de l'installation intérieure de gaz naturel pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans.

(Code de la construction et de l'habitation : art. L. 134-6)

En cas de vente de locaux situés dans une copropriété, il porte exclusivement sur la partie privative du lot ; il en est de même lorsque les locaux appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droits ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.

La durée de validité de ce document est fixée par décret (**décret à paraître**).

### 5° L'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret (Code de l'environnement : art. L. 125-5 I).

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une de ces zones ou l'arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

L'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### 6° Le diagnostic de performance énergétique

(CCH : art. L. 134-1).

Lorsque l'immeuble est offert à la vente, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande (**décret à paraître**).

### 7° Le Mesurage des superficies privatives « Loi Carrez »

(Loi CARREZ n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et Décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997, intégrés dans l'Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

La mention de la surface Loi CARREZ est obligatoire dès la promesse de vente d'un lot privatif de copropriété.

Tous les biens en copropriété sont soumis à la Loi CARREZ, y compris les maisons individuelles lorsqu'elles sont construites sur un terrain en copropriété (lotissement,...).

**Bien que facultative, l'intervention d'un professionnel du bâtiment, compétent et assuré, est fortement conseillée.**

En effet, la détermination de la surface privative au sens de la Loi CARREZ requiert une technique spécifique.

De plus, la brièveté des textes réglementaires laisse une place importante à l'interprétation, et seule la connaissance de la jurisprudence permet de les préciser.

## INFORMATION DES LOCATAIRES OU CANDIDATS LOCATAIRES

(art.21 / loi du 06/07/89 : article 2 et 3-1)

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

- **A compter du 1er juillet 2007**, le diagnostic de performance énergétique ; toutefois le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. A compter de cette date, le propriétaire bailleur tient également le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

- **A compter du 12 août 2008**, le constat de risque d'exposition au plomb.

Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité (*Code de l'environnement : art. L. 125-5 1*) et à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés préfectoraux, qui devra intervenir avant le 17 février 2006, **soit au plus tard le 1er juin 2006**, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques. L'obligation de fournir l'état des risques est applicable aux nouveaux locataires entrant dans les lieux postérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif.

Sont concernés par cette obligation d'information tous les bailleurs du parc privé ou social à l'exception des propriétaires de logements-foyers : les logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 (location de droit commun, logement du parc social...), mais également les logements meublés et les locations saisonnières, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers doivent faire l'objet de la fourniture, le cas échéant, de ces trois documents.

La loi du 6 juillet 1989 est en conséquence modifiée (*deuxième alinéa de l'article 2, article 3 et nouvel article 3-1*). Le huitième alinéa de l'article 3 est supprimé (il concernait le constat de risque d'exposition au plomb).

## ENTRÉE EN APPLICATION

Les dispositions actuelles relatives au constat de risque d'exposition au plomb, à l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état parasitaire du bâtiment et de l'état des risques naturels et technologiques restent inchangés tant que la mise en œuvre effective des décrets d'application de l'ordonnance ne sont pas publiés. Le diagnostic de performance énergétique entrera en vigueur le 1er juillet 2006 (*loi du 9.12.04 de simplification du droit : cf. Habitat actualité n° 92*) et l'état de l'installation de gaz naturel sera requis à la date la plus tardive de mise en œuvre des décrets le concernant.

## CONSÉQUENCE DE L'ABSENCE DE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des documents en cours de validité relatif au *plomb*, à *l'amiante*, aux *termites* et au *gaz naturel*, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de *l'état des risques naturels*, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En revanche le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations qu'il contient.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

## II. EXIGENCES REQUISES POUR LES PROFESSIONNELS

**Experts susceptibles d'effectuer ces différents constats et diagnostics** (*décret en Conseil d'Etat à paraître*)

Tous les documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents.