



LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES DANS LA VENTE ET LA LOCATION D'IMMEUBLE

Lors de la vente d'un immeuble et dès la signature de l'avant-contrat, le vendeur doit fournir un dossier de diagnostics techniques qui devra comprendre :

- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ;
- L'état des risques naturels et technologiques ;
- L'état des installations d'assainissement non collectif ;
- Le diagnostic de performance énergétique du bâtiment (DPE) ;
- Pour les immeubles en copropriété : loi CARREZ.

Il convient donc d'étudier chaque diagnostic et d'expliquer précisément les immeubles concernés par la fourniture de chacun d'eux.

Les diagnostiqueurs doivent disposer d'un certificat de compétence émis par un organisme de certification, lui-même accrédité. Ce certificat permet de garantir aux consommateurs les compétences des diagnostiqueurs et leur maintien. Les diagnostiqueurs sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle.

N.B. : Un site internet permet de trouver facilement un diagnostiqueur à proximité de chez soi : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

I ÉLECTRICITÉ

PROPOS INTRODUCTIFS

Il s'agit-là d'un diagnostic qui donne un aperçu de la sécurité des installations électriques dans les logements. Le diagnostic électricité a pour but d'empêcher les installations électriques défectueuses de causer des incendies voire des

électrocutions mortelles. Ce diagnostic est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2009.

Article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation : ce diagnostic permet « d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ».

IMMEUBLES CONCERNÉS

Vente d'un immeuble individuel à usage d'habitation

L'état de l'installation intérieure d'électricité doit être fourni par le vendeur dès lors que l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans.

commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant.

N.B. : Dans une copropriété, les parties communes ne sont pas concernées par ce diagnostic.

Vente de lots de copropriété

L'article L. 271-4, 1^{er} alinéa du Code de la construction et de l'habitation impose la fourniture de l'état de l'installation intérieure d'électricité pour la partie privative du lot. Réalisation dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de

Cas particulier de la substitution du diagnostic

L'article R. 134-50 du Code de la construction et de l'habitation autorise la substitution de l'état de l'installation intérieure d'électricité par l'attestation de conformité à condition que cette dernière ait été produite depuis moins de 3 ans et par un organisme agréé.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

Vérification points de sécurité de l'existence :

- d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique;
- d'un dispositif de protection contre la surintensité adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Identification :

- des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension;
- des conducteurs non protégés mécaniquement.

Professionnel habilité à réaliser ce diagnostic

Professionnel indépendant certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Ce professionnel doit être en mesure de produire une attestation d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle.

Fourniture du diagnostic

Dans le cadre d'une vente, ce diagnostic doit être intégré au Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) qui est annexé à la promesse de vente.

Dans le cadre d'une location, le diagnostic est également intégré au DDT qui sera remis au locataire au moment de la signature du bail.

Durée de validité

Dans le cadre d'une vente, la durée de validité est de 3 ans comme le rappelle l'article R. 271-5, alinéa 4, du CCH.

Dans le cadre d'une location, la durée de validité est de 6 ans.

Sanctions

> À l'égard du vendeur

Responsabilité peut être engagée en cas d'omission du diagnostic ou de diagnostic falsifié mais l'omission n'est pas pour autant un motif d'annulation de la vente.

Pas d'exonération du vendeur de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation de la vente ou

obtenir des dommages et intérêts. L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

> À l'égard du bailleur

Responsabilité peut être engagée en cas d'omission du diagnostic ou de diagnostic falsifié.

Le locataire peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer. Le locataire peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut sanctionner le bailleur d'une amende de 300000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

> À l'égard du diagnostiqueur

Si le diagnostiqueur commet une faute en ne respectant pas la réglementation pour réaliser le diagnostic (par exemple, diagnostic erroné), l'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts.

Le diagnostiqueur peut être sanctionné d'une amende de 1500 € s'il exerce sans certification (3000 € en cas de récidive).

> À l'égard du notaire

La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts : la somme d'argent est destinée à réparer le préjudice subi. L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut sanctionner le notaire d'une amende de 300000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

Tarif

Le tarif n'étant pas réglementé, il peut donc varier d'un professionnel à l'autre. Le vendeur du logement a donc intérêt à s'adresser à plusieurs professionnels et à comparer les prix avant de s'engager. Certains professionnels peuvent proposer un forfait comprenant la réalisation de tous les diagnostics obligatoires (plomb, amiante, termites, énergie...).

Il faut s'assurer que le professionnel est certifié. Un annuaire officiel des diagnostiqueurs est disponible sur le site du ministère de la Transition écologique et solidaire.

PROPOS INTRODUCTIFS

Le diagnostic est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007. Il permet « d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes » (article L. 134-9 du Code de la construction et de

l'habitation). Ce diagnostic est important car une installation de gaz défectueuse peut être source de danger immédiat dans un bien immobilier : incendies, explosions, intoxications mortelles.

IMMEUBLES CONCERNÉS

L'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de fournir l'état de l'installation intérieure de gaz lorsque l'immeuble à usage d'habitation possède une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

En ce qui concerne la vente de lots de copropriété, l'article L. 271-4, I, alinéa 17 du Code de la construction et de l'habitation impose la fourniture de l'état de l'installation intérieure de gaz pour la partie privée du lot.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

Établi à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure de gaz vérifie en trois points de sécurité l'existence de :

- L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
- L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
- L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Si une anomalie est repérée lors du diagnostic gaz, elle est détaillée dans le rapport et notée selon son degré de gravité. Si elle est classifiée en « Danger Grave Immédiat » (DGI), le diagnostiqueur condamne immédiatement tout ou partie de l'installation. Dans le premier cas, le distributeur de gaz est également prévenu et ce dernier interrompra la fourniture de gaz s'il ne reçoit pas l'attestation de levée de DGI.

Professionnel habilité à réaliser ce diagnostic

Diagnostiqueur certifié.

Fourniture

> Dans le cadre de la vente

Il doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente (article L. 271-4, I, alinéa 1^{er} du CCH).

> Dans le cadre de la location

Dans le cadre d'une location le diagnostiqueur remet le diagnostic au bailleur et il est ensuite intégré aux différents diagnostics compris dans le dossier de diagnostic technique (DDT) qui sera remis au locataire au moment de la signature du bail.

Durée de validité

> Dans le cadre de la vente

L'état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans (article R. 271-5, alinéa 4 du CCH). Si le diagnostic n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il devra être remplacé par un nouveau document qui sera annexé à l'acte de vente (article L. 271-5, alinéa 2 du CCH).

> Dans le cadre de la location

Pour une location la durée de validité du diagnostic est de 6 ans.

Sanctions

> À l'égard du vendeur

Si le vendeur ne fournit pas le diagnostic ou fournit de fausses informations à l'acquéreur,

sa responsabilité pourra être engagée. Il peut également être condamné à une amende de 1500€ si ce dernier fait réaliser le diagnostic gaz par un diagnostiqueur non certifié.

En l'absence de ce diagnostic, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés (article L. 271-4, II du CCH). De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente. En effet, si le document n'est pas annexé à l'acte de vente ou au contrat de location également, l'acquéreur ou locataire peut refuser de signer l'acte de transaction ou demander une réduction du prix de vente/du loyer.

> À l'égard du bailleur

Sa responsabilité peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic au locataire ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de location pour l'induire en erreur.

Le locataire peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer. Le locataire peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut sanctionner le bailleur d'une amende de 300000€ et d'une peine de 2 ans de prison.

> À l'égard du diagnostiqueur

Le diagnostiqueur doit réaliser un diagnostic conforme à une méthodologie strictement règlementée. Si le diagnostiqueur commet une faute en ne respectant cette pas méthodologie, l'acquéreur pourrait exercer un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts. Si le diagnostiqueur établit un diagnostic sans certification, il peut être condamné à une amende de 1500€.

> À l'égard du notaire

La responsabilité du notaire peut être engagée si ce dernier a réalisé la vente en l'absence de diagnostic ou lorsqu'il avait connaissance de la présence d'informations mensongères dans le diagnostic de nature à induire en erreur l'acquéreur.

L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes. Ce service peut sanctionner le notaire à une amende de 300000€ et une peine de 2 ans de prison.

Tarif

Une réglementation très précise est à suivre dans la réalisation des diagnostics immobiliers et les diagnostiqueurs sont régulièrement formés et certifiés pour suivre avec précision la méthodologie

mise en place, ce qui justifie entre autre le prix d'un diagnostic immobilier.

Le prix du diagnostic gaz prend en compte le déplacement du diagnostiqueur jusqu'au domicile, la réalisation sur place du diagnostic gaz ainsi que la rédaction d'un rapport personnalisé effectué

après la visite du bien. La réalisation d'un diagnostic Gaz nécessite entre 30 minutes et 2 heures sur place selon la superficie du bien ce qui peut faire varier le prix du diagnostic Gaz.

En général, le prix du diagnostic varie entre 100 et 140€.

III

CONTRAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

PROPOS INTRODUCTIFS

Le diagnostic plomb/constat des risques d'exposition au plomb (CREP) est un document contenu dans le dossier de diagnostic technique et réalisé par le vendeur. Il doit être fourni selon les modalités de l'arrêté du 19 aout 2011 dans le cas d'une

vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Ce diagnostic plomb permet au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés, et de lutter contre le saturnisme.

IMMEUBLES CONCERNÉS

L'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949. L'immeuble vendu est affecté à usage d'habitation et est situé sur l'ensemble du territoire français. C'est l'affectation de l'immeuble au jour de la vente qui doit être pris en compte et non une éventuelle transformation possible en habitation après la vente.

> Si on a un immeuble à usage mixte

Le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes à l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un

usage courant.

> En cas de vente d'un immeuble en copropriété

Il faut distinguer les parties privatives et parties communes. On ne doit faire un CREP que sur les parties privatives affectées au logement, pas sur les parties privatives ayant une autre affectation. Lorsque le CREP est absent, «le notaire doit attirer l'attention de l'acquéreur sur la situation irrégulière de la copropriété au regard de la législation sur le plomb et sur les conséquences qui en découlent».

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

L'article R. 1334-10 du code de la santé publique indique le contenu du CREP. Ce diagnostic «identifie les éléments comportant un revêtement, précise la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb, selon un protocole précisé par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de la santé. Il consigne, le cas échéant, dans le rapport du constat la liste des facteurs de dégradation du bâti mentionnés à l'article L. 1334-5 qu'il a relevés»

Professionnel habilité

«Le CREP doit être fait par une personne répondant aux conditions prévues à l'article L. 271-6 du CCH» qui doit présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés (article R. 271-1 CCH).

Fourniture

Ce diagnostic doit être fourni à la signature du compromis de vente ou de l'acte de vente.

Durée de validité

Le CREP doit avoir été établi depuis moins d'un an au jour de la promesse et au jour de l'acte authentique si le plomb est présent à des concentrations supérieures à 1 mg/cm².

Pour les locations: doit être réalisé depuis moins de 6 ans au moment de la mise en location du logement.

> En cas d'absence de plomb

Si un CREP a été négatif ou a révélé la présence de plomb à des seuils inférieurs à ceux fixés par arrêté (1 mg/cm²), il n'est pas besoin d'en faire un nouveau, et le CREP est joint au dossier de diagnostic technique.

Un CREP réalisé sur les parties communes n'a pas de durée de validité.

> En cas de présence de plomb

Lorsque le CREP révèle la présence de plomb, des travaux doivent être faits afin de supprimer le risque d'exposition au plomb et d'assurer la sécurité des occupants. L'obligation de réaliser ces travaux pèse sur le propriétaire de l'immeuble, il n'est pas exigé du vendeur qu'il les réalise avant la vente. Ces travaux peuvent consister à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés. Ils peuvent aussi entraîner le remplacement de certains éléments de construction, et des opérations nécessaires à la suppression des causes immédiates de la dégradation des peintures

Lorsque le CREP révèle du plomb, l'auteur du diagnostic doit en transmettre une copie immédiatement au directeur général de l'agence régionale de santé qui en informe le représentant de l'État dans le département. Le propriétaire ou l'exploitant du local doit aussi adresser une copie du CREP révélant des traces de plomb aux occupants et aux personnes qui seraient amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble en question.

Sanctions

En son absence ou s'il n'est pas en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique, la sanction est la garantie des vices cachés correspondante, le vendeur ne peut plus s'en exonérer. Un nouveau diagnostic doit aussi être établi.

Si le diagnostic n'est pas fourni et que l'acquéreur ou le locataire découvre du plomb dans son logement, il peut aussi engager la responsabilité du vendeur ou du propriétaire devant le tribunal pour

vice caché. L'acquéreur peut demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts, tandis que le locataire peut réclamer l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

Tarif

Le prix du diagnostic plomb varie entre 120 € et 230 € selon que le diagnostic porte sur un studio ou une grande maison.

IMMEUBLES CONCERNÉS

Un état d'amiante doit être réalisé en cas de vente d'un logement (appartement ou maison individuelle) si le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Depuis le décret du 9 mai 2017, ce diagnostic est

également obligatoire avant la réalisation de travaux ou de démolition dans un bâtiment construit avant le 1^{er} juillet 1997.

N.B. : les dépendances sont également concernées.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

En cas de présence d'amiante, le rapport du diagnostiqueur peut préconiser les mesures suivantes :

- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ;
- Analyse de risque approfondie, notamment à l'aide de prélèvement de l'air pour déterminer la quantité de fibre d'amiante ;
- Actions correctives et mesures conservatoires (par exemple, restriction d'accès à certains espaces de votre logement) pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

L'objectif est ici la protection de la santé des personnes.

Professionnel habilité

Il est nécessaire qu'un diagnostiqueur immobilier certifié réalise ce diagnostic.

Fourniture

À la signature du compromis de vente ou de l'acte de vente. Ce diagnostic est compris dans le dossier de diagnostics techniques qui est fourni à l'acquéreur.

Durée de validité

En cas de diagnostic négatif

Si le diagnostic a été réalisé avant le 1^{er} avril 2013, il doit être renouvelé lors de la vente du logement.

Si le diagnostic a été réalisé après le 1^{er} avril 2013, il a une durée de validité illimitée.

N.B. : il reste toutefois conseillé de réaliser un nouveau diagnostic à l'occasion d'une vente si des travaux de rénovation dans le logement ont été réalisés. En effet, ces travaux peuvent mettre en évidence des matériaux contenant de l'amiante, qui n'étaient pas visibles lors du précédent diagnostic.

En cas de diagnostic positif

Le diagnostic a une durée de validité de 3 ans à condition que le bien immobilier soit en bon état.

Sanctions

> Pour le vendeur

Sa responsabilité peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic à l'acquéreur ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour l'induire en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander l'annulation de la vente ou obtenir des dommages et intérêt. L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut sanctionner le vendeur d'une amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

En cas de recours à un diagnostiqueur non certifié pour la réalisation de ce diagnostic, le vendeur s'expose également à une amende de 1 500 € et 3 000 € en cas de récidive.

> Pour le diagnostiqueur

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts. Le diagnostiqueur peut être sanctionné d'une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

> Pour le notaire

La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêt. L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). La DGCCRF peut sanctionner le notaire d'une amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison

Tarif

Le coût de ce diagnostic varie entre 80 et 140 €.

IMMEUBLES CONCERNÉS

Article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L.

131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 ».

	Immeuble situé dans une zone infestée	Immeuble non-situé dans une zone infestée
Maison individuelle	Impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante en l'absence de diagnostic termites, <u>article L.271-4 II CCH</u> .	Aucune obligation d'insérer un diagnostic termites
Lots de copropriété*	Parties privatives du lot	
	Parties communes du lot	Interroger le syndic s'il existe des termites à sa connaissance. Et si oui, s'il en a fait déclaration en Mairie et les mesures prévues pour leur éradication.

* L'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation vise également les immeubles appartenant « 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 ».

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

L'état relatif à la présence de termites doit mentionner les éléments suivants :

- Bien concerné ;
- Parties visitées ;
- Éléments infestés, ou l'ayant été, par des termites.

En cas de présence de termites, des mesures doivent être prises pour les éradiquer.

Professionnel habilité

Le diagnostic doit être réalisé par un diagnostiqueur termites agréé. Pour le trouver, le lien suivant peut être utile : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Durée de validité

Le diagnostic termites doit être réalisé moins de 6 mois avant la date de la signature de l'avant-contrat et de l'acte authentique. Si au jour de l'acte authentique le diagnostic termites est de plus de 6 mois, il est impératif de le renouveler.

Sanctions

> Pour le vendeur

Article L.271-4 II du code de la construction et de l'habitation : « En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1^{er}, 2^e, 3^e [diagnostic termites], 4^e,

7^e et 8^e du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ».

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur. L'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts.

> Pour le diagnostiqueur

Le diagnostiqueur doit indemniser l'acheteur pour le préjudice subi lorsqu'il commet une faute dans l'exercice de sa mission. Il peut être condamné à une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification.

> Pour le notaire

La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence de diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur.

Tarif

Le prix varie en fonction du type de bien et de sa surface, ainsi pour une maison individuelle il faut compter entre 100 € et 180 € et pour un appartement entre 80 € et 165 €.

PROPOS INTRODUCTIFS

Tout bien immobilier peut être exposé, en raison de sa situation géographique, à des risques naturels et/ou technologiques auxquels ses occupants seront eux-aussi exposés.

Le futur acheteur doit être informé de ces risques éventuels auxquels le logement peut être exposé. Le diagnostic état des risques et pollutions (ERP) permet d'identifier ces risques et doit être joint à l'avant-contrat ou à l'acte de vente.

IMMEUBLES CONCERNÉS

Tout bien immobilier situé dans l'un des secteurs suivants doit faire l'objet d'un état des risques et pollutions :

- Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet ;
- Zone de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 (le plus élevé) ;
- Zone à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 (le plus élevé) ;
- Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technolo-

giques approuvé par le préfet ;

- Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet.

La liste des communes concernées par l'obligation d'un ERP est fixée par des arrêtés préfectoraux.

Le diagnostic doit être réalisé en cas de vente de tout bien immobilier, qu'il s'agisse d'une construction, d'un terrain non bâti, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

L'ERP couvre une multitude de risques à vérifier :

- Les risques de catastrophes naturelles (inondations, feux de forêt, avalanches...);
- Les risques miniers : risques d'effondrement, d'affaissement ou de tassement de cavités souterraines naturelles (grottes, cavernes...) ou artificielles (mines, exploitations souterraines...), retraits et gonflements d'argiles créant des mouvements de sol ;
- Les risques de catastrophes technologiques : Les accidents industriels survenant dans des installations classées (nucléaire, explosifs, produits dangereux et toxiques...), ou encore les accidents routiers, ferroviaires, fluviaux et maritimes lors de transports de marchandises dangereuses sur des voies de circulation au voisinage du bien immobilier ;
- Les périmètres préventifs face aux risques technologiques : périmètre de délaissement et périmètre d'expropriation dans lesquels le propriétaire peut ou doit laisser à la commune le soin de gérer le risque ;
- Le niveau d'émissivité du sol en radon en fonction du zonage réglementaire lorsque le bien immobilier est implanté en zone à forte émissivité (zone 3) ;
- Le degré de pollution du sol.

des informations contenues dans l'arrêté préfectoral.

Fourniture

> Dans le cadre de la vente

Ce document doit être annexé à la promesse de vente ou à l'acte de vente. Il doit être daté et signé par l'acheteur.

Le vendeur doit en conserver une copie à titre de preuve.

Si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur doit le mentionner dans l'acte de vente.

> Dans le cadre de la location

Ce diagnostic doit être annexé au bail, et doit être daté et signé par le locataire. Le propriétaire doit en conserver une copie à titre de preuve. Si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité pour catastrophe naturelle ou technologique, le propriétaire doit le mentionner dans le bail.

Durée de validité

> Vente

L'état des risques et pollutions qui doit être joint à la promesse de vente ou à l'acte de vente doit avoir moins de 6 mois. Dans le cas contraire, le diagnostic devra être refait.

> Location

L'état des risques et pollutions qui doit être joint au bail doit avoir moins de 6 mois. Dans le cas contraire, le diagnostic devra être refait.

Professionnel habilité

L'état des risques et pollutions doit être produit par le vendeur par le biais d'un formulaire en fonction

PROPOS INTRODUCTIFS

Deux sortes d'assainissement :

- Raccordement collectif au tout à l'égout ;
- Équipement individuel (fosse septique, fosse toutes-eaux ou micro-station d'épuration, mais aussi les filières alternatives à filtre compact ou plantées.) : installation d'assainissement non collectif autonome.

> Si équipement individuel

Le contrôle donne lieu à un diagnostic appelé État de l'installation d'assainissement non collectif. Cela permet de responsabiliser les propriétaires, de leur éviter des poursuites pour vices cachés et de faire circuler l'information à destination des acquéreurs.

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeuble ou parties d'immeuble à usage d'habitation, immeuble ou parties d'immeuble à un usage

autre que l'habitation, lot de copropriété.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

Le diagnostic répond à un cahier des charges précis. Celui-ci peut varier en fonction du type d'appareil et de sa date d'installation. Il inclut certains des éléments suivants :

- Identification et description des dispositifs composant le système de traitement des eaux usées ;
- Mesures de la hauteur des boues ;
- Vérification du bon écoulement en sortie de filière par carottage ;
- Recensement d'éventuels défauts d'entretien et d'usure ;
- Respect des prescriptions techniques au cours de la dernière intervention sur le système ;
- Évaluation des éventuels risques sanitaires ou des nuisances ;
- Bon dimensionnement du système par rapport au bâtiment et à l'utilisation.

Fourniture

En cas de vente, le vendeur doit le remettre à l'acquéreur dans le DDT.

Professionnel habilité

Pour effectuer le diagnostic, contacter le SPANC service public d'assainissement non collectif.

Suite au contrôle, le SPANC signale les non conformités, mais le vendeur n'est pas obligé de se mettre en conformité

Durée de validité

La durée de validité du diagnostic est de 3 ans.

Sanctions

> Pour le vendeur

Si non transmission volontaire ou fausse information = dommages-intérêts ou annulation de la vente.

Possibilité d'alerter le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) = amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

> Pour le notaire

- Dommages-intérêts ;
- Possibilité de contacter le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) = amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

Tarif

Le prix du diagnostic varie entre 100 € et 150 €.

PROPOS INTRODUCTIFS

Le Diagnostic de Performance Énergétique est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Il est obligatoire et doit

être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT). Il doit être remis par le propriétaire à l'acquéreur en cas de vente ou au locataire en cas de location d'un logement. Il ne concerne que la France métropolitaine.

NOUVEAUTÉS RELATIVES AU DPE DEPUIS LE 1^{er} JUILLET 2021

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE n'est plus simplement informatif, il est maintenant pleinement opposable. Depuis le 1^{er} janvier 2022, un indicateur mentionne explicitement une évaluation de la

facture énergétique théorique du logement, sous forme de fourchette, pour plus de transparence. Il est d'affichage obligatoire sur les annonces immobilières à partir du 1^{er} janvier 2022.

Le calcul des étiquettes de performance énergétique ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie primaire du logement mais intègre aussi une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre. Mesure qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2022 : Un audit énergétique devra être réalisé en

cas de vente d'un logement appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G ayant une consommation énergétique primaire d'au minimum 331 kilowattheures par m² et par an. Un arrêté doit paraître pour préciser le contenu de cet audit. C'est ce qu'indique l'article 158 de la loi n° 2021-1104.

IMMEUBLES CONCERNÉS

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements, sauf si le logement est destiné à être occupé moins de 4

mois par an. Il est également exigé lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

Le DPE est réglementé par les *articles L 126-26 et suivants du code de la construction et de l'habitation*. Le contenu du diagnostic se trouve à l'*article R 134-1 du code de la construction et de l'habitation*. Il doit, entre autres, décrire le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc), ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Il est accompagné de recommandations pour améliorer cette performance (recommandations qui sont juste des conseils) et une estimation de ces dépenses théoriques.

Professionnel habilité

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié. Il doit respecter une méthode spécifique.

Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à l'Agence de la transition écologique (Ademe). L'Ademe délivre ensuite un nombre à 13 chiffres qui sera inscrit sur le DPE. Sans ce numéro à 13 chiffres, le DPE n'est pas valable.

Durée de validité

Le DPE est valable 10 ans (article D 134-3-2 du code de la construction et de l'habitation).

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Sanctions

> Pour le propriétaire ou le bailleur

Le locataire ou l'acquéreur peut faire un recours

auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts si le propriétaire ne lui transmet le DPE. Il pourra demander des dommages et intérêts voire l'annulation de la vente ou du bail auprès du tribunal si le DPE comporte de fausses informations. Le propriétaire ou le bailleur risque également une amende de 1500€ s'il a recours à un diagnostiqueur non certifié, 3000€ en cas de récidive.

> Pour le diagnostiqueur

Le diagnostiqueur engage sa responsabilité si le DPE est erroné, sauf si l'erreur provient de fausses informations données par le propriétaire du logement. Le propriétaire, l'acquéreur ou le locataire peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages et intérêts voire l'annulation de la vente ou du bail.

Il risque une amende de 1500€ s'il exerce sans certification et 3000€ en cas de récidive. Il risque également une amende de 1500€ en cas de non transmission des résultats du DPE à l'Ademe.

> Pour le notaire

Le notaire peut également engager sa responsabilité s'il a validé la vente alors que le DPE n'était pas fourni ou qu'il connaissait des informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur.

L'acquéreur pourra saisir le tribunal et demander des dommages et intérêts, voire l'annulation de la vente. Le notaire doit également fournir l'information sur le classement de la performance énergétique du bien immobilier dans les annonces de vente ou de location immobilière, diffusées dans la presse écrite, en agence ou sur internet. En l'absence de cette information, il encourt une amende allant jusqu'à 15000€.

Tarif

Le prix du DPE n'est pas encadré légalement.

Il est variable en fonction notamment de l'année de construction et de la taille du logement. Il est généralement compris entre 100€ et 250€ selon l'Ademe.

REPORT DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

La loi «Climat et Résilience» publiée le 24 août 2021 a rendu obligatoire la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété considéré comme des passoires

énergétiques, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G. L'audit énergétique est un nouveau document qui repose sur une analyse plus complète que le

diagnostic de performance énergétique et qui a surtout vocation à proposer des travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation, en une seule fois ou par étapes : en précisant à chaque étape les économies d'énergies estimées, l'estimation du montant des travaux ou encore la mention des principales aides financières mobilisables. À la suite d'une concertation large avec les professionnels du secteur, les textes réglementaires précisant le dispositif (compétences et qualifications attendues pour les professionnels en charge de réaliser les audits et contenu de l'audit) ont été publiés le 5 mai 2022, pour une entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2022. Toutefois, les conditions ne sont pas remplies aujourd'hui pour maintenir dans de bonnes conditions l'entrée en vigueur de l'obligation à la date du 1^{er} septembre 2022. En effet, même si les textes réglementaires ont été

publiés et donnent de la visibilité aux acteurs quant à leurs obligations pour cet audit, le développement d'une offre suffisante de professionnels compétents et formés à la réalisation de ces audits nécessitera encore quelques mois pour être en capacité de répondre à la demande lors des ventes. C'est pourquoi, afin de garantir la qualité des audits énergétiques à la date d'entrée en vigueur de l'obligation, et la formation d'un nombre suffisant de professionnels, le Ministère de la Transition écologique et de [la Cohésion des territoires](#), le Ministère de la Transition [énergétique](#) et le Ministère [délégué à la Ville et au Logement](#) ont décidé de reporter l'entrée en vigueur de cette mesure, à la date du 1^{er} avril 2023. Ainsi, les vendeurs de biens dont le DPE est de classe F ou G n'auront pas à produire d'audit énergétique pour les promesses de vente ou, à défaut de promesse de vente, les actes de vente, signés avant cette date.

IX

CARREZ

PROPOS INTRODUCTIFS

Le vendeur d'un lot de copropriété a l'obligation d'indiquer dans l'acte authentique de vente et dans l'avant contrat qui le précède (compromis, promesse unilatérale de vente...), [la superficie de la partie privative](#). Cette obligation s'applique lors d'une vente d'un lot ou d'une fraction de lot dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété. Ce régime nécessite aux moins deux propriétaires

distincts. Ainsi, lorsque tous les lots de la copropriété ont été réunis entre les mains d'un seul propriétaire, il semblerait que le mesurage ne soit plus une obligation dès lors que tous les lots sont vendus d'un bloc. Toutefois, compte tenu de la généralité des termes de la loi et l'absence de jurisprudence, il est préférable de recourir à ce mesurage ; la sanction encourue étant la nullité de la vente.

IMMEUBLES CONCERNÉS

[La loi ne distingue pas selon l'usage du lot](#) : l'obligation de mesurage s'applique peu importe l'affectation du lot : habitation, professionnel, commerce, etc. Toutefois, [la loi exclut expressément de cette](#)

[obligation les caves, garages, et emplacement de stationnement](#). De même, [l'obligation de mesurage ne s'applique pas aux lots autonomes d'une superficie inférieure à 8 m²](#). Cette superficie est appréciée selon la méthode de calcul prévue par la loi.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Contenu

Un mesurage conforme à la [loi Carrez](#) tient compte de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. ([Article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#))

Professionnel habilité

Il n'existe [pas d'obligation légale obligeant le vendeur à faire réaliser ce mesurage par un professionnel](#). Le vendeur peut très bien y procéder lui-même mais il est fortement conseillé, en raison des sanctions encourues et de la technicité de l'opération, de recourir à un professionnel qualifié. En pratique, les frais de ce mesurage sont supportés par le vendeur.

Fourniture

À la signature du compromis de vente ou au

moment de l'acte de vente.

Durée de validité

Une fois le certificat de mesurage obtenu, il reste valide sans limitation de temps.

Sanctions

[En cas d'absence d'indication de la superficie Carrez](#) L'absence totale d'indication de la superficie entraîne la nullité de la vente. Cette superficie devant être indiquée dès l'avant contrat, on distingue plusieurs situations :

- [Lorsque l'avant-contrat ne mentionne pas la superficie](#) et que la réitération de l'acte authentique de vente n'a pas encore eu lieu, l'acquéreur peut agir en nullité ou tout simplement refuser de signer l'acte authentique ;
- [Lorsque l'avant-contrat ne mentionne pas la superficie mais que l'acte authentique la mentionne](#), l'acquéreur ne peut pas agir en nullité ;
- [Lorsque la superficie est indiquée dans l'avant](#)

contrat mais est absente de l'acte authentique, l'action en nullité est ouverte à partir de la signature de l'acte authentique dans le délai d'un mois à compter de sa signature ;

— Lorsque la superficie n'est indiquée ni dans l'avant-contrat ni dans l'acte authentique, ou encore lorsqu'il n'y pas eu d'avant-contrat et que l'acte authentique ne mentionne pas la superficie, l'action en nullité est ouverte dans le délai d'un mois à compter de l'acte authentique.

Cette action en nullité est exercée devant le tribunal judiciaire et est soumise à publicité foncière à la conservation des hypothèques.

En cas d'erreur de superficie Carrez

En cas d'erreur dans la superficie indiquée, seul un déficit de superficie défavorable à l'acquéreur entraîne une sanction. L'excédent de mesure ne donne lieu à aucune conséquence pécuniaire.

Ainsi, lorsque la superficie réelle est inférieur de plus d' $1/20^e$ à la superficie indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut agir en diminution du prix dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique. La diminution du prix sera alors proportionnelle à la moindre mesure.

Tarif

Le coût de la réalisation d'un mesurage varie entre 60 et 100€ selon la dimension du bien immobilier.

PROPOS INTRODUCTIFS

À compter du 1^{er} juin 2020 (avec la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités), les bailleurs et les vendeurs ont l'obligation d'indiquer dans le diagnostic relatif au bruit si le bien loué ou vendu se situe dans une zone d'exposition au bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), dont l'obtention se fait via le site «Géoportail», permet de déterminer si le diagnostic relatif au bruit est nécessaire. Il permet en outre de savoir si le bien est situé dans une zone exposée au bruit (zone A, B, C ou D).

Le PEB définit différentes zones en fonction de leur

exposition au bruit engendré par les aéronefs :

- Les zones A et B dites « zone de bruit fort » ;
- La zone C dite « zone de bruit modéré » ;
- La zone D dite « zone de bruit faible ».

Chaque zone est soumise à diverses contraintes énoncées à l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme.

Selon les articles L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation et l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ce diagnostic doit être établi « dans un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues à l'article L. 112-11 ».

IMMEUBLES CONCERNÉS

Dans le cadre de la vente

L'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme et l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation imposent au vendeur de fournir le diagnostic à l'acquéreur lorsque l'immeuble, bâti ou non bâti constructible, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation est situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit.

Concrètement, le diagnostic est obligatoire pour les immeubles situés dans les zones A, B, C et D.

Dans le cadre de la location

L'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme et l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 imposent la fourniture du diagnostic par le bailleur lorsque le bien loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

CARACTÉRISTIQUES DU DIAGNOSTIC

Fourniture

> Dans le cadre de la vente

Le diagnostic doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente.

Article L. 112-11, II, 2^e du Code de l'urbanisme et article L. 271-4, I, alinéa 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

Il doit être également annexé à l'acte authentique de vente et au contrat préliminaire s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Article L. 112-11, II, 2^e du Code de l'urbanisme.

> Dans le cadre de la location

Le diagnostic doit être annexé au bail avec les autres diagnostics techniques.

Article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Durée de validité

Aucun texte ne fixe la durée de validité. Certains diagnostiqueurs parlent d'une durée de validité de 6 mois.

Sanctions

Le diagnostic n'a qu'une «valeur indicative» (article L. 271-4, II, dernier alinéa du CCH et article L. 112-11, III, alinéa 1^{er} du CU), ainsi l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans le document.

En l'absence de cet état lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (article L. 112-11, III, alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

UNOFI

CHAQUE PATRIMOINE EST UNIQUE

Direction régionale de Bordeaux

1, allées de Chartres – CS 80091
33064 BORDEAUX Cedex
Tél. 05 56 44 78 64
e-mail : bordeaux@unofi.fr

Direction régionale de Toulouse

18, rue Lafayette
CS 78023 – 31080 TOULOUSE cedex 06
Tél. 05 61 29 02 90
e-mail : toulouse@unofi.fr

P
ÉR
OTIN

Bureau
de recherches & mandataire
pour les successions
www.perotin.com

- Nous recherchons et localisons les héritiers inconnus dans le sud-ouest, mais aussi partout en France et à l'étranger.
- Nous certifions aux notaires l'exactitude des dévolutions.
- Nous garantissons les clients héritiers contre tous les risques éventuels des successions et effectuons à leur place toutes les démarches utiles.

www.perotin.com : des publications exclusives
Sur le site web de notre étude, consultez et imprimez :

- le barème des droits de mutation,
- un aide-mémoire pour les règlements de successions,
- des plaquettes thématiques rédigées par des étudiants en droit notarial.

AU SERVICE DES JURISTES ET DES FAMILLES DEPUIS 1899

Mail : bureau@perotin.com

Tel. : +33(0)556481660
Fax : +33(0)556445164

Benoît & Côme Pérotin
Généalogistes

Ad.¹ : 116, cours Aristide Briand
33000 Bordeaux ^{siège}
Ad.² : 88, rue Damrémont
75018 Paris ^{sur rendez-vous}