

Le dossier de diagnostic technique

Depuis le 1^{er} novembre 2007, les diagnostics obligatoires au moment de la vente d'un bien immobilier doivent être tous regroupés dans un seul et même document appelé le « dossier de diagnostics techniques ». Paradoxalement, tous les diagnostics prévus par les textes ne sont pas encore en vigueur, il est donc utile de faire un point précis sur la question.

Le dossier de diagnostics techniques et tous les diagnostics qui le composent doivent être annexés, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Ils sont fournis par le vendeur, (Article L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation).

1. Le plomb

Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information.

Le constat qui doit avoir moins d'un an, concerne la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

2. L'amiante

Un constat précise la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante. Cela concerne tous les biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Pour les immeubles soumis à un dossier technique amiante, (il s'agit notamment des immeubles collectifs d'habitation), la fiche récapitulative contenue dans ce dossier a valeur de constat en ce qui concerne les seules parties communes.

3. Les termites

Un état, datant de moins de 6 mois, relatif à la présence de termites doit être produit mais uniquement dans certaines zones délimitées par arrêté préfectoral.

4. L'installation intérieure de gaz

L'obligation d'annexer à l'acte de vente, un diagnostic de moins de 3 ans, concerne les installations dans les parties privatives, vieilles de plus de 15 ans. Le diagnostic porte notamment sur l'état des appareils, des tuyauteries et

l'aménagement des locaux où se situent les appareils, (Articles R. 134-6 et s. du CCH).

5. Les risques naturels et technologiques

Les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des 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 en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret, (Art. L. 125-5 du code de l'environnement). Cet état, joint à l'acte de vente, et datant de moins de 6 mois, est délivré par la préfecture.

6. La performance énergétique

Le vendeur doit faire réaliser un diagnostic de performance énergétique, (DPE), qui doit dater de moins de 10 ans. Il indique notamment la quantité d'énergie consommée par le logement.

7. L'installation intérieure d'électricité

Un état de l'installation détermine si les exigences de sécurité de l'installation sont atteintes. Il porte sur les installations électriques réalisées depuis plus de 15 ans et doit être établi depuis moins de trois ans au moment où il doit être produit. Ce diagnostic entre en vigueur seulement au 1^{er} janvier 2009.

8. L'assainissement non collectif

A compter du 1^{er} janvier 2013, le vendeur devra joindre à l'acte de vente un document de contrôle portant sur l'installation d'assainissement du logement lorsque cet assainissement n'est pas collectif, (pas de réseau collectif des eaux usées).

En l'absence des 4 premiers documents et de l'état de l'installation électrique, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante, une éventuelle clause qui exonère le vendeur ne serait donc pas applicable en l'absence de diagnostic, dans le domaine censé être couvert par le diagnostic. En l'absence de l'état des risques, l'acquéreur peut rompre le contrat ou demander une diminution du prix. Enfin en l'absence du DPE, il n'existe aucune sanction. **Soyez donc très vigilant au moment de l'achat d'un bien.**