

Roger Cadiergues

MémoCad nB13.a

LES DIAGNOSTICS

SOMMAIRE

nB13.1. Le cadre juridique général

nB13.2. Les textes officiels



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les «copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective», et d'autre part que les analyses et courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration «toute reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite».

nB13.1. LE CADRE JURIDIQUE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

LES NOUVELLES SPÉCIFICATIONS DU CODE DE LA CONSTRUCTION

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, doit être établi un diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente (ou à défaut à l'acte authentique de vente). Dans le cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique doit inclure tous les aspects suivants.

1. Le risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique) ;
2. La présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (article L. 1334-13 du code de la santé publique) ;
3. La situation relative à la présence de termites dans le bâtiment (article L. 133-6 du présent code) ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz (article L. 134-6 du présent code) ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du présent code) ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité (article L. 134-7 du présent code) ;
8. La reproduction du document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (article L. 1331-11-1 du code de la santé publique).

C'est donc une charge très lourde, qui sera reprise et détaillée dans les livrets spécialisés :

- . l'exposition au *plomb* dans les livrets de la série **nJ**,
- . l'exposition à l'*amiante* dans les livrets des séries **nE** et **nF** (isolants),
- . l'examen des installations gaz au livret sur le diagnostic des installations gaz,
- . le diagnostic de *performance énergétique* au livret **nB10** (Le diagnostic de performance énergétique),
- . l'examen de l'*installation électrique* au livret sur le diagnostic des installations électriques),
- . l'établissement du dossier de *contrôle d'assainissement non collectif* au livret correspondant,

Ne sont pas examinés dans MémoCad :

- . l'analyse des «risques naturels et technologiques»,
- . la recherche des *termites*.

Sur l'ensemble de ces problèmes vous trouverez les articles du **Code de la Construction et de l'Habitation** aux pages suivantes (fichier **nB13.2**).

LE DÉCRET COMPLÉMENTAIRE

Il existe un décret complémentaire, celui du 5 septembre 2006) qui peut créer quelques confusions juridiques sur le plan des diagnostics immobiliers. Il comporte, en fait, deux volets.

1. Le premier volet concerne la mise à jour du Code de la Construction et de l'Habitation détaillée ci-dessus.
2. Le deuxième volet définit les conditions que doivent remplir les personnes établissant les diagnostics techniques, notamment lors des ventes ou des locations de biens immobiliers, conduisant à l'obligation de regrouper dans un dossier unique de diagnostic technique qui regroupe les aspects suivants :
 - . constat de risque d'exposition au plomb
 - . état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
 - . état relatif à la présence de termites,
 - . état des risques naturels et technologiques,
 - . diagnostic de performance énergétique.

N.B. Les aspects «gaz» et «électricité» ne sont pas mentionnés dans ce décret.

.

mB13.2. LES DOCUMENTS OFFICIELS

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Parties Législative et Réglementaire)

Livre 2 Statut des constructeurs

Titre 7 Protection de l'acquéreur immobilier (Chapitre unique)

Partie Législative

Article L271-4

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° » ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation. Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou 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, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° » sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° » du I en cours de validité, 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, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article L271-5. La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° » du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic. 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. Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique. Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article 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.

Article L271-6. Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I » de l'article L. 271-4 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 mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Partie Réglementaire

Section 1 Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique

Article R271-1. Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions. La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique. Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Articles R271-2 à R271-5 : non reproduits (administratif)

Section 2 Dispositions générales

Articles D271-6 et D271-7 : non reproduits (administratif)

