

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics



LOI CARREZ

La **loi Carrez** concerne tous les logements en copropriété d'une surface **au moins égale à 8 m²**, c'est-à-dire les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels, les chambres de service de plus de 8 m² et certaines maisons ou pavillons en copropriété horizontale.

La **loi Carrez** concerne la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres. Cette superficie privative représente votre lot de copropriété tel qu'il est défini au dernier règlement de copropriété publié aux hypothèques.

Sont exclus de la loi Carrez, les surfaces d'une **hauteur inférieure à 1,80m**, les **loggias**, les **balcons**, les **terrasses** ainsi que les **annexes**, **caves**, **garages** et **jardins**. Egalement, ne sont pas concernés par la **loi Carrez**, les logements vendus sur plan ainsi que les maisons individuelles.

La **loi Carrez** n'oblige pas d'avoir recours à un professionnel pour calculer votre superficie privative. Néanmoins, nous vous le recommandons vivement.

En effet, si votre acte de vente mentionne une surface supérieure de plus de 5 % par rapport à la surface réelle, l'acquéreur peut, dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution de prix au prorata de nombre de m² manquants. De plus, les frais de notaire, liés à la vente, seront également diminués en fonction du nouveau prix.

La Loi CARREZ est obligatoire, avec l'avant contrat (promesse ou compromis de vente) et l'acte de vente, pour tout lot de copropriété.

Extrait de la LOI n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Article 1^{er} : L'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et ainsi rétabli :



LOI CARREL

suite 2 et fin.

Art.46 « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut-être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. »

« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. »

« Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. »

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente... »

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics



LES TERMITES

Obligatoire avec la promesse de vente, pour tout bien immobilier situé dans une zone déclarée à risque. Pour être valide, le diagnostic termites doit être effectué depuis moins de trois mois par un spécialiste sans lien avec une entreprise de lutte contre les termites.

« Lutte contre les termites »

Art.L.133-1.- Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

« Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art.L.133-2.- En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

« Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes. »

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Art.L.133-3.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physique ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations du présent chapitre.



LE PLOMB

Autrefois, le **plomb** était très utilisé dans les peintures de bonne qualité. Lors de la dégradation de ces peintures (fissures, dégâts des eaux...) des écailles et des poussières tombent au sol. Or elles ont un goût sucré, particulièrement apprécié des enfants. En cas d'ingestion, elles sont toxiques. C'est pourquoi il faut surveiller ces anciennes peintures.

Le constat des **risques d'exposition au plomb** s'effectue à l'aide d'un appareil à fluorescence X, dont l'utilisation est soumise à un agrément ministériel.

Les conclusions de ce **diagnostic plomb** sont très souvent positives, même lorsque vos peintures ont été récemment réalisées et sont en parfait état. En effet l'appareil à fluorescence X est capable de détecter les **anciennes peintures au plomb** sous des revêtements récents.

Les maisons, les appartements et la partie habitation des locaux mixtes (Exemple : le logement affecté à une boutique) sont donc visés par cette mesure.

Concernant un immeuble en copropriété affecté en tout ou partie à l'habitation, la recherche de plomb est à réaliser dans les parties communes. Si votre syndic l'a déjà fait, vous pouvez lui demander le résultat. Sinon, sachez qu'il est obligé de le faire à votre demande.

Le diagnostic est obligatoire, avec la promesse et l'acte de vente, ou en cas de division pour tout immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 situé dans une zone déclarée à risque.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

LE SATURNISME ?

Le saturnisme est une pathologie due à l'ingestion de plomb, qui provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte du système nerveux). Cette maladie provient essentiellement de la dégradation des revêtements de murs, portes et fenêtres contenant de la peinture au plomb. Les poussières et les écailles ainsi libérées entraînent l'intoxication. Les jeunes enfants sont particulièrement exposés au risque de saturnisme ainsi que les occupants et les ouvriers



LE PLOMB

suite 2 et fin.

du bâtiment lors de la réalisation de travaux. Véritable problème de santé publique, notamment dans les zones fortement urbanisées, le saturnisme a fait l'objet d'un certain nombre de textes de la part des pouvoirs publics pour prévenir et réglementer les causes de saturnisme et leurs conséquences.

SUR QUOI DOIT PORTER LE RAPPORT D'EXPERTISE DES PEINTURES AU PLOMB ?

Le rapport d'expertise des peintures au plomb doit obligatoirement porter sur les parties privatives. En ce qui concerne les parties communes, il serait opportun que le syndic d'un immeuble en copropriété, construit à avant le 1^{er} janvier 1949, propose à l'assemblée des copropriétaires de faire exécuter un rapport d'expertise des peintures au plomb sur les parties communes et informe l'assemblée des résultats obtenus.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics



DIAGNOSTIC GAZ

Il est obligatoire avec la promesse et l'acte de vente depuis le 1^{er} Novembre 2007. (Ordonnance n° 2005-655 du 8 février 2005, décret 2006-1147 du 14/09/06, décret 2006-1653 du 21 décembre 2006-arrêtés du 6 avril 2007.) Pour éviter les intoxications et les explosions causées par des installations au gaz défectueuses ou mal réglées, l'Etat a mis en place ce nouveau diagnostic immobilier. Il est obligatoire pour toutes les ventes de logement dont l'**installation intérieure de gaz a plus de quinze ans**. Réalisé par des professionnels **certifiés**, le diagnostic gaz consiste à établir un état de l'**installation intérieure de gaz** afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Le diagnostic porte sur quatre points :

- La tuyauterie fixe,
- Le raccordement en gaz des appareils,
- La ventilation des locaux,
- La combustion.

Les éventuelles anomalies doivent être détectées et classées selon leur dangerosité. Le diagnostiqueur a même la possibilité d'interrompre l'alimentation en gaz si l'installation comporte un danger grave et immédiat. **Ce diagnostic doit être réalisé même si le gaz est coupé et même si le compteur a été supprimé, à partir du moment où il subsiste une tuyauterie fixe dans le**

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

logement. Attention, il ne s'agit pas d'une attestation de conformité de l'installation, mais de savoir si celle-ci est dangereuse ou non.



L'AMIANTE

Le **diagnostic amiante** concerne tous les immeubles collectifs ou les maisons individuelles dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. (**date de dépôt du permis de construire**)

Les vendeurs d'**appartements**, de **maisons**, de **locaux commerciaux ou professionnels**, mais aussi d'**emplacements de stationnements** ou de **caves** sont donc concernés par le **diagnostic amiante**.

Pour les vendeurs d'appartements, ce contrôle porte uniquement sur les **parties privatives**. Par exemple, votre appartement, sa cave et son emplacement de stationnement dans le parking en sous-sol.

Vous n'avez pas à intervenir pour le diagnostic des parties communes de votre immeuble. Ces dernières font déjà l'objet d'un **dossier technique** que votre notaire réclamera à votre syndic de copropriété.

Pour les vendeurs de maisons individuelles, le contrôle porte sur l'**ensemble du bien et de ses dépendances**.

Par exemple, la maison principale, le garage indépendant, l'abri de jardin, mais aussi la niche du chien !

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Ce **diagnostic amiante** est **visuel**. Il ne fait donc pas l'objet de sondage destructif.

Le diagnostic est obligatoire avec la promesse de vente.

Depuis le 1^{er} janvier 2000, le diagnostic amiante des flocages, calorifugeage, faux plafonds est obligatoire pour tous les immeubles bâtis (à l'exception des immeubles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement). Pour les immeubles en copropriété, il concerne les parties communes **et** les parties privatives.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, le diagnostic amiante étendu à l'ensemble des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante est obligatoire pour la démolition d'un immeuble bâti.



L'AMIANTE

suite 2 et fin.

Depuis le 1^{er} septembre 2002, pour exonérer le vendeur de la garantie des vices cachés, un constat de présence ou d'absence d'amiante doit être joint à tout acte de vente (avant-contrat, acte authentique...) d'un immeuble bâti. Les maisons individuelles sont donc concernées.

Avant fin 2003 ou 2005 suivant nature du bâti, le repérage amiante étendu est obligatoire, indépendamment de toute vente, pour tout immeuble bâti, à l'exception :
Des immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement (maisons individuelles), des parties privatives des immeubles d'habitations.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics



LOI SRU

(Solidarité et Renouvellement Urbains)

Article L.271-1

Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou pour tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délais de rétractation de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délais de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatéral, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Article L.271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délais de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un



LOI SRU

suite 1
(Solidarité et Renouvellement Urbains)

immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délais et dont elle fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds le lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30.489.80 Euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

COMMENTAIRES :

1. Personnes concernées :

La loi vise l'acquéreur non professionnel sans distinguer selon que le vendeur lui-même est ou non professionnel. Soit ainsi comprises dans le champ d'application de la loi, non seulement les ventes conclues par les non professionnels avec des promoteurs ou des marchands de biens, mais aussi les négociations entre particuliers, y compris celles qui interviennent par l'intermédiaire d'agents immobiliers.

2. Contrats concernés : La loi SRU vise tout acte sous seing privé ayant pour objet :



LOI SRU suite 2

(Solidarité et Renouvellement Urbains)

1. la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation,
2. la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation,
3. la vente d'immeubles à construire,
4. ou la location-accession à la propriété immobilière.

Vente de terrains à bâtir

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

La loi SRU appliquée à la vente de terrain à bâtir par une disposition spécifique prise dans le cadre du régime juridique des lotissements. Afin de faciliter la pré commercialisation des lots, elle permet au lotisseur, dès la délivrance de l'autorisation de lotir, de consentir une promesse de vente qui ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. Cette faculté de rétractation est exercée dans les conditions de l'article L.271-1 du CCH.

3. Régime juridique de la faculté de rétractation et du délai de réflexion :

1. Faculté de rétractation : L'acquéreur peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (CCH, art.L.271-1, al.1^{er} mod. Par L.SRU, art. 72,I)

L'acquéreur dispose d'un délai de sept jours pour répondre à la lettre qui lui a été adressée. S'il n'a pas répondu à l'issue de ce délai il est censé accepter les termes du contrat. S'il désire se rétracter, il doit le faire savoir à l'offrant en utilisant les mêmes moyens que ceux qui ont été employés pour faire courir le délai, à savoir la lettre recommandée AR ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la date de réception ou de remise (CCH, art. L.2711, al. 2 in fine mod. Par L. SRU, art.72, I).



LOI SRU

suite 3
(Solidarité et Renouvellement Urbains)

2. Délai de réflexion: Ce délai est accordé à l'acquéreur au stade de l'établissement de l'acte authentique.

L'acte ne doit pas être immédiatement signé. Il doit être envoyé par le notaire à l'acquéreur qui dispose de sept jours pour réfléchir et faire connaître à l'émetteur de la lettre s'il renonce à l'opération. Cet échange de correspondance se fait comme en matière de rétractation par lettre

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

recommandée AR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes. Le législateur précise qu'en aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

4. Régime des versements pendant la durée de rétractation

a. Interdiction de principe des versements anticipés

Les dispositions de la loi SRU qui définissent désormais strictement le régime des dépôts d'argent pendant le délai de réflexion et de rétractation, constituent une nouveauté au regard du régime de **1989**. Le législateur a adopté le principe de l'interdiction des versements anticipés qu'il assortit de tempéraments dans le domaine des actes sous seing privés où s'exerce la faculté de rétractation, mais qu'il s'applique catégoriquement au stade de l'acte authentique pour lequel intervient le délai de réflexion.

Le principe édicté précise que lors de la conclusion d'un des actes mentionnés à l'article L. 271-1 du CCH (actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, la vente d'immeubles à construire ou la location accession) nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit :

-Avant l'expiration du délai de rétractation,

-Et, lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, pendant le délai de réflexion de 7 jours.



LOI SRU

suite 4 et fin.

(Solidarité et Renouvellement Urbains)

Cette interdiction est sanctionnée pénalement par une amende de 30.489.80 euros qui frappe celui qui a exigé ou reçu un versement ou un engagement de versement, en méconnaissance de la loi.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

b. Exceptions

Dans le domaine où s'exerce le droit de rétractation, le principe d'interdiction des versements anticipés a été nuancé au regard de certaines situations particulières. Aussi a-t-il été prévu que l'interdiction édictée par l'article L.271-2 ne trouvait pas à s'appliquer lorsque existent des dispositions législatives exprès contraires tels que celles régissant les contrats relatifs à l'acquisition ou la construction d'immeubles neufs d'habitation, à la souscription de parts de sociétés d'attribution, à la location-accession. Chacun de ces contrats à son propre système de protection qui l'emporte sur la loi nouvelle.

Il en est ainsi, par exemple, des ventes d'immeubles à construire ou des contrats de construction de maisons individuelles qui font l'objet de règles strictes quant aux versements de sommes d'argent et aux garanties spécifiques qui doivent être prévues pour permettre, notamment, le remboursement de l'acquéreur du fait de la non-exécution du contrat.

Le législateur a, d'autre part, envisagé l'hypothèse où les parties décident de différer le versement au-delà de l'expiration du délai de rétractation, ce qui peut être le cas lorsque l'acquéreur est dans l'attente de l'acceptation d'un crédit. En pareil cas, elles doivent convenir du montant du versement et de la date à laquelle il sera effectué. Le contrat est alors conclu sous la condition suspensive de la remise des sommes convenues à la date prévue.

La dernière exception trouve à s'appliquer lorsque l'acte sous seing privé est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, agent immobilier le plus souvent, ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente. La loi permet que ce professionnel, à la condition qu'il dispose d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés ne soient restitués à l'acquéreur s'il décide d'exercer son droit de rétractation.

Cette restitution doit être fait dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.



Les risques naturels et technologiques

Ce document, valable 6 mois, présente les risques naturels (inondation, sécheresse mouvement de terrain ...) et technologiques (industriels, biologiques...) auxquels est exposé un immeuble.

S.A.R.L « ABBAYE » au capital de 5 000 Euros – R.C.S Versailles – Siret : 534 923 149 00015 - Code APE : 6831 Z
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture des Yvelines N° 2401 - Garantie financière SOCAF 26 Av. de Suffren 75015 PARIS
(Transaction : 110 000 € et Gestion : 160 000 €) / Sociétaire N° 29114 - N° T.V.A Intracommunautaire : FR 04 534923149

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Depuis le 1^{er} juin 2006, pour toutes locations (vides, meublées, saisonnières, commerciales) et pour toutes ventes, le propriétaire doit annexer au contrat un état des risques naturels et technologiques.

Attention, si ce document n'est pas remis au locataire ou à l'acquéreur, une diminution du montant du loyer, de la vente ou son annulation, peut être prononcée par le juge.

Un état des risques complet comprend l'arrêté préfectoral et les cartes communales, ainsi que le plan de situation et la liste des risques auquel est exposé votre bien. Vous pouvez réunir ces documents auprès des administrations concernées : votre Préfecture, votre Mairie et la DDE selon les départements.

Pour des informations complémentaires, www.prim.net, le portail de la prévention des risques majeurs.

A partir de juillet 2006, **un diagnostic de performance énergétique devra être établi au même titre que le diagnostic amiante, plomb et termites lors de la vente d'un logement** afin de réduire les émissions de CO₂ et contribuer aux économies d'énergie.

Au regard de préoccupations liées à la sécurité et à la santé des occupants, un certain nombre d'obligations de diagnostics ont été progressivement instauré : lutte contre les termites, lutte contre le saturnisme dû à la présence de plomb dans les peintures ou encore lutte contre les risques liés à la présence d'amiante. Plus récemment un diagnostic des installations de gaz naturel* et un état des risques naturels ou technologiques ont été instaurés.



Les risques naturels et technologiques

Suite 1

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Le secteur du bâtiment constitue la deuxième source de pollution de dioxyde de carbone (CO₂) en France, après les transports. D'après le Centre interprofessionnel technique d'études de la pollution atmosphérique (CITEPA), les bâtiments émettent un quart du total des émissions françaises de CO₂ (2001) soit la plus grosse parties après le secteur des transports. Selon les statistiques de la Mission Interministérielle à l'Effet de Serre (MIES), les rejets français de gaz à effet de serre se sont envolés **depuis 2003** dans l'habitat privé et les bureaux : +7% , contre seulement + 1% pour les transports.

Transposant en droit national, une directive européenne, l'article 41 de la récente loi de simplification du droit établit un diagnostic immobilier de performance énergétique. Cette loi imposera à partir du **1^{er} juillet 2006** qu'un diagnostic de performance énergétique soit annexé à toute vente immobilière. Par la suite, et à compter du **1^{er} juillet 2007**, c'est à tout contrat de location aux frais du bailleur qu'il faudra le joindre.

Ce diagnostic est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimé pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il devra être accompagné de recommandations destinées à améliorer la performance énergétique, permettant ainsi, en cas de travaux ou de remplacement d'équipements, d'optimiser les interventions pour maîtriser la consommation énergétique et contribuer ainsi simultanément à réduire les charges pour les occupants et limiter les émissions de gaz à effet de serre. Il devra être établi depuis moins de 10 ans.

Toutefois, le diagnostic n'aura qu'une valeur informative. A la différence d'autres diagnostics comme le diagnostic termites ou le diagnostic plomb, l'acquéreur ou le locataire ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du propriétaire.



Les risques naturels et technologiques

Suite 2 et fin.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Il devra être établi par un professionnel personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétences et dont les activités doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle. Ce professionnel ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son indépendance, ni avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à lui, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer les travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il réalise le diagnostic.

Les différents états, constats ou diagnostics que doit produire le propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation lors de sa vente à un acquéreur non professionnel, sont rassemblés dans un document unique appelé « **diagnostic technique** ». Il regroupera ainsi à compter du **1^{er} juillet 2006** les documents suivants :

1. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
2. Le constat de risque d'exposition au plomb.
3. L'état parasitaire relatif aux termites et autres insectes xylophages (termites).
4. Un état de l'installation de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.
5. L'état des risques naturels et technologiques.
6. Le diagnostic relatif à la performance énergétique.

Certains états devront être joints aux nouveaux contrats de locations : le constat de risque d'exposition au plomb (**à partir d'août 2008**), l'état des risques naturels et technologiques (dès la parution des textes d'application de la loi risque), le diagnostic relatif à la performance énergétique (**à partir de juillet 2007**).

**Article 17 de la loi relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie.
N'hésitez pas à nous poser vos questions, nous nous ferons un grand plaisir de vous renseigner.*



Diagnostic de Performance Énergétique

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

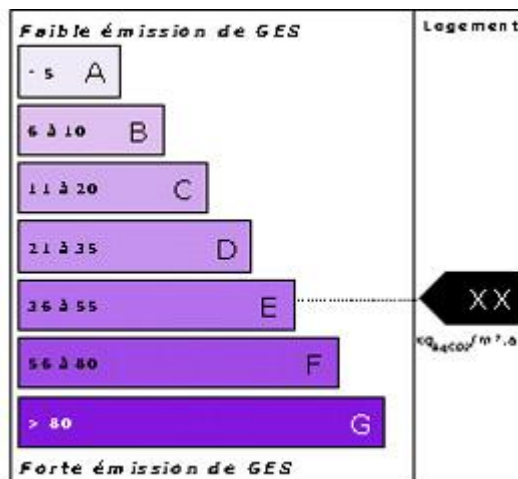
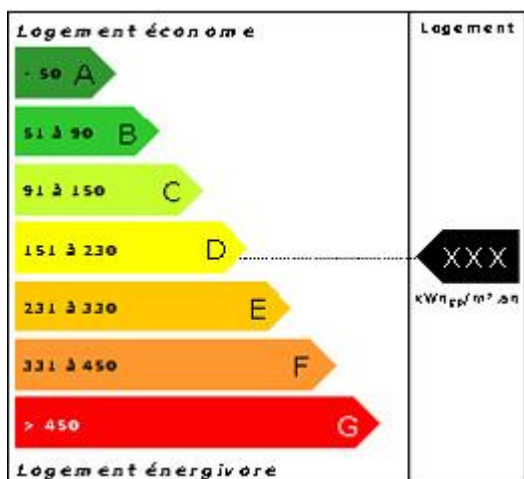
Pour site internet...

Diagnostics

Le diagnostic de performance énergétique réalisée par des professionnels permet d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente ou loués.

La lecture du diagnostic de performance énergétique est facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de la **double étiquette** suivante :

- ▶ Une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures neuves).
- ▶ Une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.



Diagnostic de Performance énergétique

Capital de 5 000 Euros – R.C.S Versailles – Siret : 534 923 149 00015 - Code APE : 6831 Z
s par la Préfecture des Yvelines N° 2401 - Garantie financière SOCAF 26 Av. de Suffren 75015 PARIS
Gestion : 160 000 € / Sociétaire N° 29114 - N° T.V.A Intracommunautaire : FR 04 534923149

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Suite 2

Cette estimation des consommations d'énergie est établie sur la base d'un diagnostic effectué selon une méthode approuvée par le ministère ou bien sur la base des consommations constatées sur 3 années. Outre cette estimation, le diagnostic comprend également des recommandations techniques qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, ou au locataire de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser l'énergie.

Bien entendu, les consommations réelles des bâtiments dépendent très directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage ; ces estimations ne peuvent ainsi constituer une garantie contractuelle, mais elles permettent une comparaison objective de la qualité des logements et bâtiments mis en vente ou loués.

La réalisation de ces diagnostics de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment (sauf exceptions) en France métropolitaine depuis le 1er novembre 2006, et lors de la signature des contrats de location à compter du 1er juillet 2007.

A compter de ces dates, les résultats de ces diagnostics doivent aussi être tenus à disposition, par le vendeur ou le bailleur, de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, dès la mise en vente ou en location du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

La fourniture de cette étiquette énergie est étendue aux livraisons de bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2007.

Les propriétaires peuvent aussi, en dehors d'une vente ou d'une location, faire réaliser un tel diagnostic de performance énergétique pour avoir une expertise d'ensemble de leur bien et bénéficier de recommandations de travaux d'économie d'énergie.

24, Avenue de la Maladrerie - 78300 POISSY – Tél. 01 39 65 19 47 – Fax 01 30 74 41 55
E-mail : ab-immobilier2@wanadoo.fr / Site : www.ab-immobilierpoissy.com

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION



Pour site internet...

Diagnostics

Diagnostic de Performance Énergétique

Suite 3 et fin.

Depuis le 2 janvier 2008, le diagnostic de performance énergétique de certains bâtiments publics doit être affiché dans le hall d'accueil du bâtiment.

Le public, le gestionnaire et les occupants peuvent ainsi connaître la performance énergétique du bâtiment et son impact sur l'effet de serre

Les étiquettes énergie et climat des bâtiments publics sont différentes de celles pour les logements. Il en existe trois modèles différents, selon l'activité et l'occupation du bâtiment (bureaux, enseignement, hôpitaux, gymnases, etc.).

Près de 6.000 professionnels se sont déjà formés à la réalisation de ces diagnostics. Ils peuvent se déclarer auprès des intermédiaires immobiliers et des notaires qui pourront ainsi recourir à leurs services pour faire réaliser ces diagnostics et auprès des points Espaces Info Énergie de l'ADEME qui ont une grande expertise sur ces sujets et peuvent renseigner le public sur les modalités de réalisation et le contenu du DPE.

Cette réforme s'inscrit dans un ensemble de mesures qui visent à la fois à limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur la porte-monnaie des français et aussi à préserver l'environnement.

Cette étiquette énergie est un grand progrès dans l'information des usagers : elle permet notamment à chaque ménage français qui achète ou loue un bien immobilier de mieux mesurer l'impact sur l'effet de serre de ses choix d'énergie et de mieux évaluer la facture d'énergie qu'il devra payer.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics



Diagnostic Electricité

Depuis le 1er Janvier 2009 les propriétaires, désirant vendre leur bien doivent réaliser le diagnostic électrique dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

En cas d'absence de diagnostic de conformité électrique lors de la vente d'un logement, le vendeur encourt des sanctions civiles.

Le diagnostic est réalisé en aval de l'appareil général de 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. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Le diagnostic porte sur les domaines clés de l'installation intérieure électrique et doit suivre les exigences de sécurité, les caractéristiques :

L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. La prise de terre et l'installation de mise à la terre. La protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. Des conducteurs non protégés mécaniquement. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes. La piscine privée.

Diagnostic négatif : L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

Diagnostic positif : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente (nt). Le diagnostic électrique informe l'acquéreur sur les risques électriques liés à l'habitation, le texte ne stipule pas si les travaux doivent être réalisés par le vendeur ou l'acquéreur (les modificatifs devront être réalisés par l'une des deux parties)

Validité du diagnostic électrique : 3 ans

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Textes de références : Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 / Norme XP C 16-600

Diagnostic assainissement des Eaux

Sont concernés par le diagnostic assainissement des eaux, les immeubles :

- à usage d'habitation ou collectivités,
- pourvus d'une installation d'assainissement individuelle (exemple : biens immobiliers raccordés à une fosse septique, un puisard...)

Ce contrôle effectué par simple vérification lorsque l'installation aura été réalisée ou réhabilitée depuis moins de 8 ans ou par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les installations de plus de 8 ans.

Textes de loi, décrets, arrêtés :

- Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992
- Arrêtés du 6 mai 1996
- prescriptions techniques applicables
- modalités du contrôle technique
- Circulaire n°97-49 du 22 mai 1997
- DTU 64.1 (norme XP P 16-603)
- loi n° 2001-398 du 9 mai 2001
- Ordonnance du 8 juin 2005
- Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006
- Rectificatif de la loi n° 2006-1772 du 20 janvier 2007

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

Validité : non fixée à ce jour - a priori 8 ans

Entrée en vigueur Pour le diagnostic relatif aux installations d'assainissement non collectif : à compter du 1er janvier 2013

Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif ; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder huit ans

I. Le diagnostic assainissement des eaux : un nouveau diagnostic immobilier obligatoire

Une ordonnance datée du 8 juin 2005 impose à tout propriétaire désireux d'effectuer la vente de son bien immobilier de regrouper au sein d'un seul et même dossier (le diagnostic technique) chaque diagnostic immobilier nécessaire à la transaction immobilière (diagnostic amiante, diagnostic DPE, diagnostic plomb, diagnostic ERNT, diagnostic gaz, diagnostic électrique, diagnostic termites).

La loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 relative à l'eau et aux milieux aquatiques intègre dans le diagnostic technique un huitième certificat de conformité concernant le raccordement des installations d'un logement au réseau public de collecte des eaux usées.

Instauré afin de répondre à la directive cadre européenne 2000-60 datant du 23 octobre 2000 et visant à une évolution de la qualité des eaux d'ici 2015, ce diagnostic immobilier (diagnostic assainissement des eaux) concerne tout autant les collectivités que les particuliers.

II. Les obligations imposées par le diagnostic assainissement des eaux

- Le raccordement d'un bien immobilier (immeuble, maison, appartement) au réseau de collecte des eaux usées devient désormais obligatoire et devra être effectué au maximum deux ans après la mise en fonction de ce réseau de collecte.
- Un logement non raccordé devra toutefois être équipé d'une installation d'assainissement régulièrement entretenue par un contrôleur agréé (c'est pour un tel dispositif que le diagnostic assainissement des eaux entre en vigueur)

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

- Dès le 1er janvier 2013, toute transaction d'un bien immobilier non raccordé au réseau de collecte des eaux usées devra être accompagnée de ce diagnostic assainissement des eaux certifiant le bon fonctionnement de ses installations.

III. Les points de contrôle du diagnostic assainissement des eaux

Concernant un logement non raccordé mais disposant d'une installation d'assainissement non collectif, le diagnostic assainissement des eaux s'attachera à vérifier différents points suivant le type d'installation :

- s'agissant d'une installation de moins de 8 ans, le technicien agréé effectuant le diagnostic immobilier en contrôlera essentiellement la conception ;
- si l'installation d'assainissement date de plus de 8 ans, le technicien effectuera un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien.

IV. Qui effectue le diagnostic assainissement des eaux

Le contrôle des installations de raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit être réalisé par les communes.

Elles disposent d'un délai courant jusqu'à la date limite du 31 décembre 2012 pour effectuer un diagnostic assainissement des eaux.

V. Après le diagnostic assainissement des eaux

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement, le technicien effectuant le diagnostic assainissement des eaux aura remis au propriétaire du bien immobilier la liste des travaux à entreprendre pour une bonne remise en état.

Ces derniers restent à la charge du propriétaire du logement qui pourra néanmoins s'en remettre à la mairie pour leur réalisation.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

VI. Les autres modifications apportées par la loi sur l'assainissement des eaux

Avec ce diagnostic immobilier concernant l'assainissement des eaux usées, la loi n° 2006-1772 instaure toute une série de mesures destinées à promouvoir le développement durable, notamment dans le domaine des eaux pluviales :

- les propriétaires d'un bien immobilier (maison, immeuble, appartement) raccordé au réseau public de collecte des eaux pluviales seront soumis à une taxe fixée par la commune mais dont le montant ne devra pas dépasser 0,20 euros par mètre carré.
- Due au 1er janvier de chaque année, cette taxe ne pourra pas être récupérable sur le loyer du bien immobilier (les locataires ne pourront donc pas se la voir attribuer dans les charges). Cependant la taxe pourra bénéficier d'un abattement ou être supprimée si le propriétaire réalise les aménagements nécessaires afin de limiter ou d'éviter le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.
- Un crédit d'impôt est également institué : toute installation permettant la récupération et le traitement des eaux pluviales, effectuée entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2009, pourra bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu de 25 % du montant de ses équipements.
- Enfin, une installation déterminant la quantité d'eau froide fournie à chaque appartement devra dorénavant obligatoirement équiper toute construction d'immeuble dont les logements auront un usage principal d'habitation.

VII. Textes de loi, décrets, arrêtés...

- Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992
- Arrêtés du 6 mai 1996
- prescriptions techniques applicables
- modalités du contrôle technique
- Circulaire n°97-49 du 22 mai 1997
- DTU 64.1 (norme XP P 16-603)
- loi n° 2001-398 du 9 mai 2001
- Ordonnance du 8 juin 2005
- Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006
- <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=DEVX0400302L>

24, Avenue de la Maladrerie - 78300 POISSY – Tél. 01 39 65 19 47 – Fax 01 30 74 41 55
E-mail : ab-immobilier2@wanadoo.fr / Site : www.ab-immobilierpoissy.com

TRANSACTIONS
IMMOBILIÈRES

ACHAT - VENTE
GÉRANCE
LOCATION
ESTIMATION

Pour site internet...

Diagnostics

- Rectificatif de la loi n° 2006-1772 du 20 janvier 2007
- <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnTexteDeJorf?numjo=DEVX0400302Z>

*Alors, faire appel à un professionnel de l'immobilier,
C'est s'assurer le service de compétences qui ne s'improvisent pas !*

L'équipe A.B Immobilier à votre disposition



Virginie LE HOUARNER
Responsable Service Gérance



Corinne BIANCO
Négociatrice Transaction – Location



Sylvie LAURENCEAU
Assistance service Gérance