

## Loi Carrez

- Le diagnostic Loi Carrez
- Logements concernés par le diagnostic Loi Carrez
- Mesurage Carrez
- Réaliser le diagnostic Loi Carrez
- Absence du diagnostic Loi Carrez dans l'acte de vente
- Validité du diagnostic immobilier Loi Carrez
- Textes de loi



### 1. Le diagnostic Loi Carrez

Lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur est soumis à plusieurs obligations telles que la réalisation du diagnostic immobilier Loi Carrez. La Loi Carrez ou loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, protège les acheteurs d'un bien immobilier. Elle impose au vendeur de mentionner la superficie privative du bien immobilier dans tous les documents présent à la vente. Ce certificat immobilier a pour but de garantir à l'acheteur, la superficie du bien immobilier qu'il s'apprête à acheter et également à protéger le vendeur contre toutes réclamations éventuelles de l'acquéreur en cas de superficie inexacte.

### 2. Logements concernés par le diagnostic Loi Carrez

La Loi Carrez concerne les lots en copropriété d'une superficie d'au moins 8m<sup>2</sup>. (=Appartements, locaux professionnels ou commerciaux, pavillon en copropriété horizontale, et certaines maisons).

### 3. Mesurage Carrez

La loi Carrez nécessite le calcul de la surface privative d'un lot. Les planchers, les locaux clos et couverts (=que ceux dont la hauteur sous plafond est supérieur à 1m80), marches et cages d'escaliers, les gaines, embrasures de portes et de fenêtre font l'objet de ce calcul. Attention, sont exclus les loggias, les hauteurs inférieures à 1 m 80, les balcons, les terrasses, les caves ainsi que les garages, les jardins et les annexes. Les maisons vendus sur plan ou individuelles ne sont pas concernées

### 4. Réaliser le diagnostic Loi Carrez

Le propriétaire peut réaliser le mesurage lui-même. Mais il est vivement conseillé d'appeler un expert dans le domaine. Car en cas d'impressions sur la surface privative, l'acheteur peut demander des compensations, et même annuler la vente. Attention, car si dans votre acte de vente, la surface mentionnée est supérieure de plus de 5% par rapport à la surface réelle, l'acquéreur peut dans un sursis d'un an à compter de l'acte formel, demander au juge un abaissement du prix au prorata de

nombre de m2 manquants. De plus, les frais de notaire qui sont liés à la vente, seront aussi diminués en fonction du nouveau prix.

## 5. Absence du diagnostic Loi Carrez dans l'acte de vente

Si dans l'acte de vente d'un bien immobilier en copropriété, le diagnostic n'est pas présent, l'acheteur est en droit de réclamer l'inexistence de l'acte dans une marge d'un mois maximum à compter de la signature.

## 6. Validité du diagnostic Loi Carrez

Si le lot de copropriété, ne subit aucuns travaux, le diagnostic Loi Carrez n'a pas de limite de validité.

## 7. Textes de Loi

**La loi du 18/12/96 impose la mention de la superficie privative dans tous les avant-contrats et contrats de vente.**

- **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 doit mentionner, à peine de nullité, la surface privative de ce lot ou de cette fraction de lot." Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur, peut invoquer cette nullité au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique définitif de vente... si la surface réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte..."
- **Art. 4.1 :** "La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10/07/1965 est 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 m."
- **Art. 4.2 :** Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 M2 ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

## **Diagnostic plomb**

- CREP (Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb).
- Les habitations concernées par ce diagnostic
- Forte présence du plomb dans les bâtiments construits avant 1949
- Le saturnisme
- Réalisation du diagnostic immobilier Plomb
- Durée de validité

### 1. CREP (Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Depuis le 26 avril 2006, l'ERAP (Etat des risques d'Accessibilité au Plomb) à été rebaptisé par le CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb). Désormais le diagnostic Plomb doit être joint au compromis de vente des immeubles construits avant le 1er janvier 1949. Lors de la promesse de vente, le vendeur devra faire part d'un constat des risques d'accessibilité au plomb, établi depuis moins d'un an. Ce constat s'accompli grâce à l'aide d'un appareil à fluorescence X qui arrive à détecter le PLOMB dans les anciennes peintures sous les revêtements récents.

### 2. Les habitations concernées par ce diagnostic

Les biens concernés par ce diagnostic, sont les maisons, les appartements et la partie habitable des locaux mixtes. Dans un immeuble en copropriété affecté en tout ou partie à l'habitation, le plomb est à rechercher dans les parties communes. Si la recherche a déjà été faite, vous pouvez demander le résultat auprès de votre syndic.

### 3. Forte présence du plomb dans les bâtiments construits avant 1949

Dans les immeubles datant d'avant 1949, la présence de plomb est fort probable. Autrefois, la plupart des anciennes peintures contenaient du PLOMB. A leur dégradation, des écailles se décrochent et tombent. Elles sont toxiques. Étant donné que les effets du plomb sont nocifs sur la santé, la loi a créé le CREP pour vendre la vente de ces biens immobiliers.

### 4. Le saturnisme

Le plomb pénètre dans l'organisme de deux façons différentes : par ingestion\* et par inhalation\*.

L'intoxication du plomb est appelée " LE SATURNISME ". Certains problèmes se manifestent à causes d'une intoxication au plomb (= atteinte du système nerveux, une diminution des globules rouges dans le sang et des problèmes digestifs).

### 5. Réalisation du diagnostic immobilier Plomb

Le diagnostiqueur plomb, doit avoir sa certification d'un organisme accrédité par le COFRAC. Il doit avoir pris une assurance pour son activité et doit être autonome. Cet expert, ne doit pas avoir de lien avec le propriétaire ou son mandataire qui serait de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance.

### 6. Durée de validité

La validité du CREP n'est pas la même si il s'agit d'une vente ou d'une location. Concernant la vente, elle est de 12 mois si le constat indique qu'il y a une présence de plomb dans les revêtements ou les peintures. Dans le cas contraire, la validité du diagnostic est illimitée. Concernant une location, la validité du diagnostic plomb est de 6 ans s'il s'avère positif

## **Diagnostic amiante**

- Plus d'informations sur l'amiante
- Les risques pour la santé
- A savoir sur le diagnostic immobilier Amiante
- Quelles habitations concernent ce diagnostic ?
- Validité du diagnostic Amiante
- Textes de loi



### 1. Plus d'informations sur l'amiante

L'amiante est un minéral à la texture fibreuse utilisée dans l'industrie. En raison de sa résistance aux agressions électriques, chimiques et à la chaleur, l'Amiante est devenu connu parmi les industriels à la fin du XIXe siècle. L'amiante peut se trouver dans les flocages, les faux plafonds, les dalles de sol, calorifugeages et aussi dans les plaques de fibrociment.

## 2. Les risques pour la santé

En 1996, 1 950 personnes en France sont mortes d'une maladie déclenchée par une exposition à l'amiante. Dont 750 mésothéliomes et 1200 cancers pulmonaires). L'amiante est éventuellement l'un des polluants les plus médiatisés, les plus connus.

### - Quels sont véritablement les dangers de l'amiante ?

L'amiante est une fibre minérale. Elle est utilisée comme isolant électrique, thermique ou acoustique ou dans les logements. Cependant elle est aussi utilisée dans les industries en raison de sa résistance aux agressions électriques, chimiques et à la chaleur.

Le fibrociment qui est souvent appelé l'amiante-ciment, est un matériau qui a été beaucoup exploité pour la réalisation de canalisations, de toitures, etc. Fabriqué avant 1991, le fibrociment contient très souvent de l'amiante. Le danger de l'amiante se manifeste quand l'amiante vieillit. Les effets nocifs produits par l'amiante peuvent mettre 20 à 40 ans avant d'apparaître ! Les effets peuvent être sans gravité, mais peuvent être aussi très graves.

Le diagnostic amiante permet de discerner la présence de fibres d'amiante. Ces fibres sont constituées de filaments très fins et très fragiles. Lors d'usinage, de chocs, de vibrations, de frottements ils peuvent se détacher et former un nuage de poussières, invisibles à l'œil nu. Lorsque qu'on respire, elles se déposent dans les poumons et sont en âge de pouvoir provoquer des maladies graves telles qu'un cancer.

*.....Il est donc indispensable de réaliser un diagnostic amiante pour éviter ces risques.....*

## 3. A savoir sur le diagnostic immobilier amiante

- Le diagnostic Amiante est obligatoire
- Il doit être réalisé pour tous les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- Pour les certificats délivrés d'avant le 22 août 2002, le diagnostic amiante est à refaire (car la loi a été modifiée), et sa durée de validité est illimitée.
- Depuis le 1er septembre 2002, un constat de présence ou d'absence d'amiante doit être joint obligatoirement à l'acte de vente.
- Si il y a une présence d'amiante, le vendeur est obligé d'en informer l'acquéreur, lors de la signature du compromis de vente.

## 4. Quelles habitations concernes ce diagnostic ?

Les appartements, maisons, locaux commerciaux ou professionnels, emplacements de stationnements et les caves font l'objet de diagnostic. Concernant les appartements, le diagnostic amiante porte uniquement sur les parties privatives. C'est à dire, votre appartement, sa cave et son emplacement de stationnement dans le parking en sous-sol. Pour le diagnostic des parties communes, vous n'avez pas à intervenir, votre notaire réclamera à votre syndic de copropriété le dossier technique. Concernant les maisons individuelles, le diagnostic porte sur l'ensemble du bien et ses dépendances.

## 5. Validité du diagnostic Amiante

La validité est illimitée sauf en cas de travaux.

## 6. Textes de loi

**Article 1er :** Le présent décret s'applique à tous les immeuble bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques, à la seule exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement.

**Article 2 :** Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article 1er doivent rechercher la présence de flocages contenant de l'amiante dans les immeubles construits avant le 1er janvier 1980. Ils doivent également rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles construits avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux-plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles construits avant le 1er juillet 1997. Pour répondre à ces obligations de recherche, et sous réserve que la présence d'amiante ne soit pas déjà connue, les propriétaires consultent l'ensemble des documents relatifs à la construction ou à des travaux de rénovation de l'immeuble qui sont à leur disposition. Si ces recherches n'ont pas révélé la présence d'amiante, les propriétaires font appel à un contrôleur technique, au sens du décret du 7 décembre 1978 susvisé, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, afin qu'il procède à une recherche de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds. Ce contrôleur technique ou ce technicien de la construction doit n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et son indépendance ni avec le ou les propriétaires, ou leur préposé, qui font appel à lui ni avec aucune entreprise susceptibles d'organiser ou d'effectuer des travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits prévus par le présent décret.

En cas de présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds et si un doute persiste sur la présence d'amiante, les propriétaires font faire un ou des prélèvements représentatifs par un contrôleur technique ou un technicien de la construction répondant aux prescriptions des précédents alinéas.

Ce ou ces prélèvements font l'objet d'une analyse qualitative par un organisme compétent répondant aux exigences définies par un arrêté du ministre chargé de la santé eu égard aux méthodes nécessaires pour vérifier la présence d'amiante dans le matériau ou le produit.

Seul le contrôleur technique ou le technicien de la construction mentionné au troisième alinéa atteste de l'absence ou de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds et, le cas échéant, de la présence ou de l'absence d'amiante dans ces matériaux ou produits.

## Performance énergétique

- En quoi consiste le DPE
- Bâtiments immobiliers concernés par ce diagnostic
- Qui peut réaliser ce diagnostic ?
- Validité du DPE
- Texte de loi

### 1. En quoi consiste le DPE ?

Depuis le 1er juillet 2006 la Loi impose qu'un diagnostic de performance énergétique doit être annexé à toute vente immobilière.

Depuis le 1er juillet 2007, tout contrat de location aux frais du bailleur doit contenir le **DPE**.

Le **DPE** livre une estimation sur la consommation d'énergie du bien immobilier et son taux d'émission de gaz à serre. Ce diagnostic vous incite aussi à diminuer votre facture ! Il contient des recommandations comme isoler vos combles, changer votre chaudière, etc. Le DPE dresse un bilan



de la consommation énergétique du bien immobilier que vous souhaitez louer, vendre ou faire construire.

Tout acte de vente doit obligatoirement depuis le 1er novembre 2006 contenir le diagnostic immobilier DPE.

## 2. Bâtiments concernés par ce diagnostic

Le diagnostic de performance énergétique est **obligatoire** pour tous les bâtiments ou partie de bâtiment couverts et clos qui sont susceptible d'être chauffés. En revanche, les constructions provisoires, les bâtiments indépendants de moins de **50 m<sup>2</sup>**, les bâtiments industriels, agricoles, artisanaux et les parties communes d'un immeuble ne sont pas concernées.

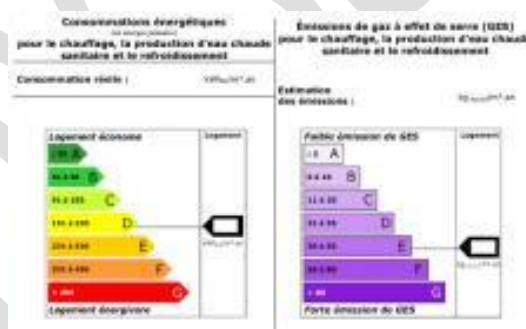
## 3. Qui peut réaliser ce diagnostic ?

Le diagnostic de performance énergétique est un diagnostic qui doit être obligatoirement joint à la promesse de vente. Il doit être réalisé par un professionnel certifié ayant des connaissances professionnelles dans le domaine du bâtiment et une formation technique.

## 4. Validité du DPE et lecture

Ce diagnostic est valable 10 ans. La lecture du diagnostic de performance énergétique est facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation d'une double étiquette :

1. **une étiquette pour connaître la consommation d'énergie** (comme pour l'électroménager et désormais les voitures)
2. **une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre**



### Extrait de l'étiquette énergie:

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 permettront au propriétaire de repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie.

Ces recommandations ne conduisent à aucune obligation de travaux. 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 le porte-monnaie des français et aussi à préserver l'environnement, notamment dans le cadre des émissions à effet de serre.

## 5. Textes de loi

**Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine**



**Article 1 :** Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l'application des dispositions des articles R. 134-1 à R. 134-5 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des départements d'outre-mer.

Au sens du présent arrêté :

- les lots considérés sont les locaux pour lesquels de l'énergie est utilisée pour réguler la température intérieure.
- par énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure, on entend la fourniture d'énergie renouvelable par un équipement situé dans le bâtiment, sur la parcelle ou à proximité immédiate.
- pour le cas du refroidissement, les émissions de gaz à effet de serre considérées ne prennent pas en compte les émissions de fluides frigorigènes.

**Article 2 :** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux ventes de maisons individuelles comportant au plus deux logements, dans lesquelles de l'énergie est utilisée pour réguler la température intérieure.

## Diagnostic gaz

Les informations liées à l'état de l'immeuble Quatre certificats liés directement à l'état de l'immeuble et à son isolation doivent être délivrés à votre acquéreur : lutte contre les termites, diagnostic de performance énergétique et état des installations gaz et électrique.



Le Code de la Construction et de l'Habitation (article L134-6) impose, à partir du 01/11/2007, la réalisation d'un État de l'installation intérieure de gaz lors des ventes de locaux d'habitation dont l'installation en gaz a plus de 15 ans. La durée de validité de l'État de l'installation intérieure de gaz est de 3 ans (article R271-5 du CCH).

Un certificat de conformité tient lieu d'un État de l'installation intérieure de gaz, si celui-ci a été réalisé depuis moins de 3 ans avant la vente.

## Le diagnostic

Contrôle de l'installation selon la norme XP P45-500. Les points vérifiés sont :

- La tuyauterie fixe (étanchéité, matériaux autorisés ...),
- Le raccordement en gaz des appareils (par tuyauterie rigide, flexible ou souple),
- Les robinets de coupure,
- Le conduit de raccordement des appareils aux conduits de fumée,
- Le volume des locaux,
- La ventilation des locaux (amenée d'air et sortie d'air),
- Le respect des volumes de protection électriques,
- Le fonctionnement des appareils de cuisson,
- Le débit et le tirage des chaudières et des chauffe-eau,
- La concentration en monoxyde de carbone (CO) à proximité des chaudières et des chauffe-eau.



Le contrôle, pour être réalisé de manière complète, nécessite que les locaux soient alimentés en gaz et en électricité.

En conclusion du rapport les anomalies de l'installation sont classées en fonction de leurs gravités : Les conséquences des anomalies détectées diffèrent en fonction de leur classification. Chaque anomalie possible est classifiée, A1, A2 ou DGI (Danger Grave Imminent), et à chaque classe correspond des mesures à adopter :

- **A1** : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure.
- **A2** : l'installation présente une anomalie qui ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture de gaz, mais qui est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
- **DGI** : Danger Grave Imminent. L'installation comporte une anomalie suffisamment grave pour que l'on interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger. Les risques encourus pas les biens et les personnes sont trop importants pour poursuivre l'utilisation de l'installation (fuite gaz, intoxication). L'opérateur du contrôle interrompt sans délai, partiellement ou totalement l'alimentation en gaz de l'installation et pose des étiquettes de condamnation sur tout ou partie de l'installation. Il fait signer le rapport par le donneur d'ordre ou son représentant ou le lui adresse par lettre recommandée.  
L'opérateur en diagnostic immobilier doit signaler cette coupure au fournisseur degaz.

Il n'existe aucune obligation pour le vendeur de réaliser les travaux de mise en conformité s'il s'avère que l'installation ne respecte pas les normes de sécurité.

La clause d'exonération de garantie des vices cachés prévue à l'article 1643 du code civil ne joue pas en faveur du vendeur. Si l'installation s'avère dangereuse, l'acquéreur est en droit de demander au vendeur l'annulation de la vente ou la diminution du prix dans les deux ans de la découverte de l'anomalie.

#### **Article L134-6 du code de la construction et de l'habitation**

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

*(Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 17 Journal Officiel du 9 juin 2005)  
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 79 IV Journal Officiel du 16 juillet 2006)  
(Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 art. 59 I Journal Officiel du 31 décembre 2006)*

## **Diagnostic électricité**

- Diagnostic électricité
- Causes d'un accident électrique
- Installations électriques
- Validité du diagnostic
- Textes de loi

### **1. Diagnostic électricité**

Ce diagnostic a pour objet d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes (électrisation, électrocution, incendie), on dénombre près de **100** morts par an, victimes d'un accident électrique. les enfants en sont les principales victimes.





## 2. Les causes d'un accident électriques

Lors d'un accident, le courant électrique a des effets très graves sur l'organisme. On estime qu'en France, un incendie domestique sur quatre est dû à une installation électrique dangereuse. (Un incendie à lieu toutes les **2 minutes**). Les principales causes d'incendies d'origine électrique sont l'échauffement par surintensité, les court-circuités, les défauts d'isolement et les contacts défectueux. Trop de personnes délaissent leur installation électrique par méconnaissance du danger qu'elle représente.

## 3. Installations électriques

Beaucoup d'installations électriques sont trop anciennes ou réalisées sans respect des règles du métier. Selon une étude menée en 1998 par l'Observatoire national de la sécurité électrique (ONSE), parmi les 16 millions de logements de plus de 30 ans, **46 %**, soit plus de **7,3 millions**, ne répondaient plus aux règles de sécurité. Chaque année il faudrait ajouter à ce nombre **300 000** logements supplémentaires.

Le diagnostic porte sur l'ensemble de l'installation située en aval de l'appareil général de commande et de protection et jusqu'aux bornes d'alimentation des matériels d'utilisation ou des équipements alimentés par des canalisations fixes, ou jusqu'aux socles de prises de courant. Les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes seront identifiés par des contrôles visuels, des essais et des mesures réalisées par des appareils appropriés.

## 4 Validité du diagnostic

Le diagnostic électricité à une validité de 3 ans.

## 5 Textes de loi

Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

**Art. R. 134-10.** : L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

## **Diagnostic termites**

- En savoir plus sur les Termites
- Loi et caractéristiques du diagnostic Termites
- Obligations du propriétaire
- Validité du diagnostic immobilier Termite
- Localisation des Termites en France
- Textes de loi



Les informations liées à l'état de l'immeuble Quatre certificats liés directement à l'état de l'immeuble et à son isolation doivent être délivrés à votre acquéreur : lutte contre les termites, diagnostic de performance énergétique et état des installations gaz et électrique.

## 1. En savoir plus sur les Termites

*Les Termites sont des insectes xylophages qui vivent en colonies.*

Ils causent notamment de grands dégâts dans les habitations. Tout en creusant des galeries dans le bois d'œuvre, ces insectes classés ravageurs sont les plus dangereux et nuisibles parmi les discrets xylophages. Leurs capacités et leur organisation leur permettent facilement de dégrader un bois ou matériau contenant de la cellulose. Ils sont reconnus comme des ennemis redoutables pour les bâtiments. Ils s'attaquent aussi meubles, plinthes, charpentes... etc. Les Termites sont tout aussi fréquents dans les immeubles anciens que récents. Ils aiment la cellulose, qui se trouve dans le papier, le carton et le bois souvent présents dans nos garages. Eux qui recherchent l'humidité creusent des cordonnets (tunnels) pour éviter les obstacles car ils se déplacent dans le noir.

## 2. Loi et caractéristiques du diagnostic Termites

En France, le diagnostic immobilier Termites ou état parasitaire concerne tous les **biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans une zone à risque ou susceptible de l'être**. Cette zone est définie par arrêté préfectoral ou municipal. Cette recherche vient s'appliquer dans les appartements, les maisons, les locaux commerciaux ou professionnels, les caves, ou encore les emplacements de stationnement et terrain non bâtis.

Ce diagnostic doit être fait par un expert spécialisé dans le domaine

## 3. Obligations du propriétaire

Dès que le propriétaire a la connaissance d'une présence d'un foyer de termites, la loi du 8 juin 1999 lui oblige à déclarer l'éventuelle présence auprès de la mairie de sa commune. Lorsque les termites sont présents dans les parties communes d'un immeuble soumis à la loi sur la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

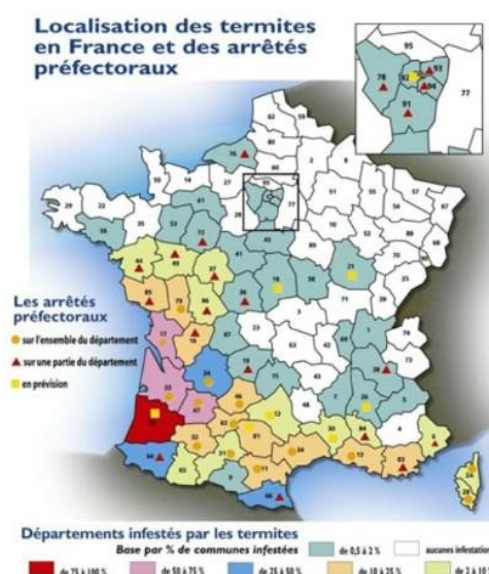
## 4. Validité du diagnostic immobilier Termites

Auparavant la durée de validité d'un diagnostic immobilier termite était fixée à 3 mois. Cependant depuis le 23 décembre 2006, après une nouvelle analyse juridique, le ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement considère que la durée de validité de l'état « termites » est de 6 mois.

## 5. Localisation des Termites en France

Dès qu'il y a une présence de Termites détectée, tout bien immobilier bâti (terrains) ou non bâti doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Depuis 1999, la législation impose aux mairies de chaque commune de mettre à jour la contamination des lieux. Ceci dit, chaque département doit délimiter les zones de son territoire infecté par la présence de parasites.



## 6. Textes de loi

LOI no 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

**Article 1er :** Les dispositions de la présente loi définissent les conditions dans lesquelles la prévention et la lutte contre les termites et autres insectes xylophages sont organisées par les pouvoirs publics en vue de protéger les bâtiments.

**Article 2 :** Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**Article 3 :** Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

## Etat des risques naturels

### ERNMT (*ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES*)

- Diagnostic ERNMT
- Biens concernés
- Risques naturels miniers et technologiques
- Validité du diagnostic ERNMT
- Textes de loi

#### 1. Diagnostic ERNMT

Depuis le 1er juin 2006 le diagnostic état des risques naturels miniers et technologiques est obligatoire. Lors de la signature du bail, le propriétaire doit remettre à son locataire le diagnostic ERNMT. Ce document informe sur la situation du bien immobilier. Le diagnostic ERNMT doit être joint aux autres diagnostics techniques. L'intégral du diagnostic ERNMT contient l'arrêté préfectorales, les cartes communales, le plan de situation et la liste des risques auquel le bien est exposé. Une diminution du loyer, de la vente ou même son annulation peut être prononcée par le juge pour cause d'absence du diagnostic ERNMT dans le compromis de vente ou bail.

#### 2. Biens concernés

Les biens concernés par le diagnostic ERNMT sont les biens situés dans une zone couverte par un PPRN (= plan de prévention des risques naturels) ou PPRT (= plan de prévention des risques technologiques).

#### 3. Risques naturels et technologiques

Les risques naturels pris en compte sont : les feux de forêts, glissements de terrains, avalanches, cyclones, ruptures de barrages, inondations, et les tempêtes. Les risques technologiques pris en compte sont : les risques nucléaires, sismiques et chimiques.



#### 4. Validé du diagnostic ERNMT

La durée de validité doit dater de moins de 6 mois avant la vente ou la location.

#### 5. Textes de loi

##### **Décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**

**Article 1 :** L'obligation d'information prévue au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet en application du III du même article, pour les biens immobiliers situés :

1° Dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvés.

2° Dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement.

3° Dans le 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.

4° Dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991 susvisé.

#### **L'Assainissement Non Collectif - ANC**

Il s'agit de la transposition en droit français de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines (art.35 à 40).

La loi du 30 décembre 2006 relative à l'eau et aux milieux aquatiques et complétée par la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, impose aux propriétaires qui souhaitent vendre leur bien immobilier d'effectuer un **diagnostic assainissement**

Sont concernées par le diagnostic d'assainissement les habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées (tout-à-l'égout).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, toute transaction d'un bien immobilier non raccordé au réseau de collecte des eaux usées devra être accompagnée de ce diagnostic d'assainissement des eaux, afin de certifier le bon fonctionnement des installations.

##### Le but du diagnostic assainissement est d' :

- informer l'acheteur sur l'état des installations du logement, et protéger le vendeur en cas de problème ;
- amener les installations à un meilleur niveau, puisque les travaux de mise en norme sont obligatoires.

Elle prévoit que le contrôle des installations d'assainissement non collectif doit être daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente. S'il est daté de plus de trois ans ou est inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur et à ses frais.

La nouvelle loi prévoit aussi qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

## **Contenu du diagnostic assainissement**

Pour effectuer ce diagnostic, une visite doit être effectuée afin de :

- définir le type d'installation ;
- vérifier l'accessibilité et déceler les défauts d'entretien et d'usure ;
- contrôler le respect des normes techniques en vigueur ;
- analyser les risques sanitaires et environnementaux si nécessaire ;
- constater que le type d'installation correspond bien au type d'usage, aux caractéristiques du terrain et aux réglementations sanitaires.

## **Qui fait le diagnostic assainissement obligatoire ?**

- Seule la commune via le SPANC (service public d'assainissement non collectif) peut réaliser le diagnostic assainissement non collectif.
- Le prix d'un diagnostic assainissement se situe entre 100 et 150 € selon la commune dans laquelle vous résidez.
- Un diagnostic assainissement non collectif est valable trois ans.

## **Les conséquences du diagnostic assainissement non collectif**

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement individuel, appelé aussi assainissement non collectif ou autonome, le propriétaire reçoit la liste des travaux à entreprendre.

**Ces travaux sont obligatoires si l'installation comporte des risques sanitaires/environnementaux.** Ils doivent être effectués par l'acquéreur dans un délai d'un an après la vente.

Cette remise en état est à sa charge, mais peut être effectuée par la mairie. Si plusieurs travaux sont à prévoir, ils seront classés par ordre de priorité.

En cas de raccordement à un réseau collectif, un diagnostic sera aussi nécessaire.

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.

## Sécurité des piscines



Depuis le 1er janvier 2006 les propriétaires de piscines ont obligation d'installer un système de protection autour ou sur la piscine.

Depuis cette date toute nouvelle construction de piscine doit avoir un tel système. La non-conformité de votre installation vous expose à une amende de 45 000 euros et des poursuites pénales.

Cette loi concerne toutes les piscines privées à usage individuel ou collectif de plein air et dont le bassin est enterré ou semi enterré. Ne sont pas concernées les piscines intérieures à un bâtiment et les piscines posées à même le sol, quelles soit gonflables ou démontables. Les piscines publiques ou privées, dont l'accès est payant, sont sous la surveillance d'un maître-nageur et ne sont pas concernées par ce texte.

Les propriétaires de piscines doivent installer un des 4 dispositifs prévus par le décret n°2004-499. Ces systèmes doivent également veiller à ne pas provoquer de blessures aux enfants de moins de 5 ans.

- La barrière de protection doit empêcher un enfant de moins de 5ans d'accéder au bassin sans l'aide d'un adulte. Norme NF P90-306
- L'alarme doit disposer d'un système de mise en route tel qu'un enfant de moins de 5ans ne peut pas l'arrêter. NF P90-307
- La couverture doit empêcher l'immersion d'un enfant de moins de 5ans. Norme NF P90-308
- L'abri doit rendre inaccessible l'accès au bassin aux enfants de moins de 5ans. NF P90-309

Tous ces systèmes doivent être homologués normes Afnor.

Lors de la construction d'une nouvelle piscine l'installateur ou constructeur doit remettre au propriétaire, et au plus tard le jour de la livraison du bassin, une brochure technique l'informant sur les risques de noyades et sur les précautions à prendre, ainsi qu'une notice expliquant le fonctionnement, les caractéristiques et l'entretien du système de sécurité installé.



Obligations d'information du vendeur : synthèse			
Type de certificat	Immeuble concerné	Durée de validité du certificat	Risque encouru en cas d'absence de diagnostic
<b>Métrage (loi Carrez)</b>	Immeuble collectif (lots de copropriété d'une surface > 8 m <sup>2</sup> )	Illimitée en l'absence de travaux	Sanctions civiles : annulation de la vente ou réduction du prix de vente
<b>Diagnostic Amiante</b>	Tout Immeuble construit avant le 01.07.97	Illimitée si absence	Sanction civile : Prise en charge des travaux par le vendeur
<b>Diagnostic Plomb</b>	Tout immeuble construit avant le 01/01/1949	1 an si présence, sinon illimité	Sanction pénale : emprisonnement et amende Sanction civile : prise en charge des travaux par le vendeur
<b>Diagnostic Termites</b>	Tout immeuble situé dans une zone contaminée	6 mois	Sanction civile : prise en charge des travaux par le vendeur
<b>Diagnostic de Performance énergétique</b>	Tout immeuble situé en métropole à usage d'habitation	10 ans	Sanctions civiles : annulation de la vente
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Tout immeuble situé en métropole et suivant arrêté préfectoral	6 mois	Sanctions civiles : annulation de la vente et réduction du prix de vente
<b>Diagnostic Gaz</b>	Toute installation de plus de 15 ans	3 ans	En cas de danger, coupure immédiate du de l'alimentation par GDF et annulation de la vente si absence
<b>Diagnostic électrique</b>	Toute installation de plus de 15 ans	3 ans	Sanctions civiles : annulation de la vente
<b>Assainissement non collectif</b>	Toute installation non connectée au réseau	3 ans	Sanctions civiles : impossibilité de vendre sans constat de la SPANC et obligations de travaux à la charge de l'acquéreur
<b>Sécurité des piscines</b>	Toute piscine construite ou à construire	A chaque vente	Sanctions pénales : recours de l'acquéreur a post lori en cas d'accident