

Les diagnostics techniques immobiliers

Le Code de la construction et de l'habitation organise l'obligation de fourniture de diagnostics techniques. Il prévoit qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostics techniques doit être fourni par le vendeur. Celui-ci doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

QUELS SONT LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES ?

Au fil du temps, la liste des diagnostics s'est allongée. Il faut prévoir que les obligations vont encore être alourdies dans les prochaines années en application de la loi ALUR. L'article L. 274-1 du Code prévoit 9 diagnostics obligatoires. Leur fourniture peut dépendre de la date de construction de l'immeuble ou de son caractère ou non d'habitation. Il faudra donc se référer à chaque obligation pour déterminer son champ d'application exact.

- Un constat de risque d'exposition au plomb. Cette obligation vise les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- Un diagnostic amiante si le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997
- Un état relatif à la présence de termites dans les zones délimitées par un arrêté préfectoral.
- Un diagnostic de l'installation intérieure de gaz si l'installation a été réalisée il y a plus de quinze ans
- Dans les mêmes conditions, un diagnostic pour l'installation intérieure d'électricité
- Un état des risques naturels et technologiques. Celui-ci permettra à l'acheteur de prendre conscience notamment de risques d'inondation ou sismiques liés à l'environnement du bien acheté.
- Un diagnostic de performance énergétique. Le code précise que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce DPE qui n'a qu'une valeur informative.
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- Une information sur la présence d'un risque de mэрule dans les zones identifiées par arrêté préfectoral.

QUELLE EST LA SANCTION EN CAS DE DÉFAUT DE FOURNITURE DES DIAGNOSTICS ?

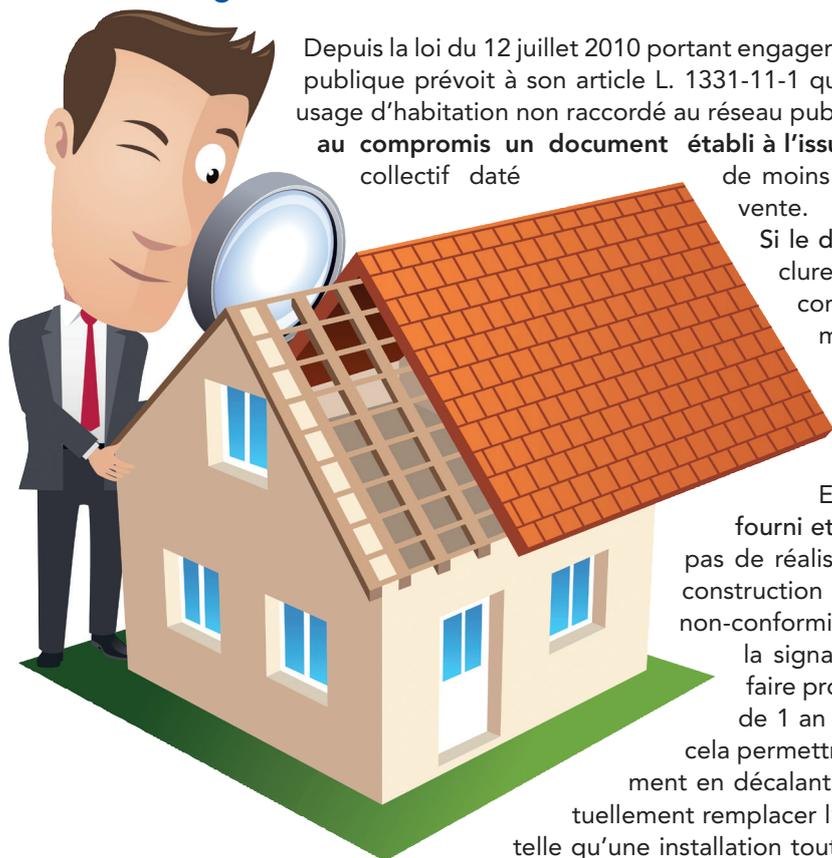
Les sanctions sont différentes selon le diagnostic concerné.

- Le défaut de fourniture de l'état des risques naturels et technologiques permet à l'acquéreur d'obtenir la résolution du contrat de vente ou de demander au juge une diminution du prix.
- A défaut de fourniture des diagnostics plomb, amiante, termites, gaz, électricité ou assainissement, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Les conséquences peuvent être particulièrement importantes. Il est courant que le vendeur insère dans le compromis une clause selon laquelle l'acheteur accepte le bien en l'état pour l'avoir visité et décharge le vendeur de sa garantie des vices cachés. Une telle clause est interdite si le vendeur connaissait les défauts, mais également si elle vise ces diagnostics. Si le vendeur n'avait pas fourni les diagnostics prévus et que l'acheteur découvre ensuite un défaut, il aura plusieurs recours contre le vendeur prévus à l'article 1644 du code

Fiche pratique

civil. Selon ce texte, « l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix ». L'action en diminution du prix sera fréquemment exercée à hauteur du coût de remise en état. Ainsi, un vendeur qui ne fournirait pas le diagnostic amiante pourrait être condamné à indemniser l'acheteur à hauteur de la totalité du coût du désamiantage. L'absence de réalisation de l'état de l'installation de gaz ou d'électricité pourrait conduire le vendeur à indemniser l'acheteur à hauteur de l'ensemble des travaux de remise aux normes de cette installation électrique ou de gaz ! S'il peut prouver que le vendeur connaissait le défaut, l'acheteur pourrait en outre obtenir des dommages et intérêts correspondant à l'indemnisation de la totalité de son préjudice.

QUELLES SONT LES RÈGLES EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT ?



Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le Code de la santé publique prévoit à son article L. 1331-11-1 que lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, **le vendeur doit joindre au compromis un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif daté** de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente.

Si le diagnostic n'est pas fourni, le vendeur ne peut pas exclure sa garantie des vices cachés. Il pourrait donc être condamné à indemniser l'acheteur à hauteur du coût de mise en place ou de mise aux normes de l'assainissement. Pour de nombreuses maisons de campagne à prix peu élevé, le coût de mise aux normes de l'assainissement peut être important comparé au prix de vente du bien.

En revanche, la loi a prévu que si le diagnostic a été fourni et que l'installation n'est pas conforme, cela n'empêche pas de réaliser la vente. En effet, l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit dans ce cas 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 doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai de 1 an après l'acte de vente. C'est une bonne disposition car cela permettra à l'acheteur non seulement de pouvoir étaler le paiement en décalant d'un an cette obligation, mais aussi de pouvoir éventuellement remplacer l'installation non conforme par une nouvelle installation telle qu'une installation tout à l'égout plutôt que de coûteux travaux de mise aux normes d'une installation vétuste.

ET SI JE TROUVE UN DÉFAUT QUI N'ÉTAIT PAS DANS LA LISTE DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES ?

Le bien immobilier peut être affecté d'un vice même si un diagnostic n'était pas obligatoire. On peut découvrir des termites dans une zone qui n'était pas soumise à diagnostics ou disposer d'une installation de gaz ou d'électricité dangereuse même si elle a moins de 15 ans. On appliquera alors la garantie des vices cachés. Le vendeur ne sera pas responsable en cas de défaut apparent, dont l'acheteur pouvait se rendre compte en visitant le bien. Il sera responsable des défauts cachés de l'immeuble. Comme l'indique l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. Il est possible dans le compromis ou l'acte authentique d'exclure contractuellement cette garantie, sauf si le vendeur est un professionnel ou qu'il connaissait le défaut.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM, Professeur à l'EDHEC Business School