

Les diagnostics techniques obligatoires en transaction

L'achat d'un bien immobilier peut être risqué : c'est un achat d'un montant élevé et il faudra souvent recourir à un prêt. La découverte d'un défaut du bien, entraînant une impossibilité de l'utiliser ou des frais importants de remise en état, peut ainsi avoir d'importantes conséquences pour l'acheteur. Afin de limiter ce risque, le législateur a imposé la fourniture de diagnostics.

Selon l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, «*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*». Depuis la loi ALUR, l'ensemble des diagnostics sont en effet regroupés.

LES DIAGNOSTICS À TRANSMETTRE

Le dossier de diagnostic technique doit comprendre plusieurs documents :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- 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 ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation (zones délimitées par arrêté préfectoral) ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
- 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 ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 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 ;
- Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Les diagnostics plomb, gaz et électricité ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

DIAGNOSTICS ET COPROPRIÉTÉ

Si la vente porte sur un lot de copropriété, le **diagnostic plomb** porte sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement. Les diagnostics **termites, gaz et électricité** ne portent que sur la partie privative du lot. Même si ce ne sont pas des «*diagnostics*», il faut mentionner qu'en cas de vente d'un lot de copropriété, il faudra fournir d'autres documents et notamment un métrage Carrez et un ensemble de documents relatifs à la copropriété. Une erreur dans le métrage de plus de 5% peut conduire à une diminution proportionnelle du prix de vente ou à l'annulation de celle-ci. Le défaut de fourniture des documents dans le compromis ou la promesse décale le départ du délai de rétractation SRU.

DIAGNOSTICS EN VIGUEUR LORS DE LA PROMESSE OU LORS DE LA RÉITÉRATION ?

Il faudra transmettre **tous les diagnostics en vigueur**. La question a pu se poser de savoir quels diagnostics réaliser si un nouveau diagnostic, exigé par la réglementation, devient obligatoire entre la promesse et la réitération. Un arrêt ●●●

Fiche pratique

●●● récent du 19 septembre 2019 (n° 18-16700) décide que si un nouveau diagnostic devient obligatoire entre le moment de la promesse et la date de réitération, ce diagnostic devra être joint à l'acte authentique. Le notaire devra donc être particulièrement vigilant dans ce cas.

LES SANCTIONS DU DÉFAUT DE FOURNITURE DES DIAGNOSTICS

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit plusieurs sanctions en cas d'absence, lors de la réitération, d'un document exigé dans le dossier de diagnostics techniques. En cas d'absence des diagnostics plomb, amiante, gaz, termites, électricité, assainissement en cours de validité, **le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés** correspondante. Concrètement, cela signifie que même si une clause du compromis ou de l'acte authentique prévoyait que l'acheteur assumait la responsabilité des vices cachés, il serait possible pour l'acheteur d'engager la responsabilité du vendeur si les «*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*» (article 1641 du Code civil). Dans ce cas, comme le prévoit l'article 1643 du Code civil, «*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, telle qu'elle sera arbitrée par experts*». La réduction du prix revient souvent à ce que le vendeur prenne en charge les travaux de mise en conformité, qui peuvent être élevés s'il s'agit d'un désamiantage par exemple.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, 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.

UN EXEMPLE PRATIQUE

Une affaire récente permet de mesurer les conséquences du défaut de fourniture de diagnostics. Le propriétaire d'un terrain de camping vend le terrain et le fonds de commerce. Il ne fournit pas le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP). L'acquéreur nouvel exploitant demande une autorisation administrative pour construire une piscine chauffée et cette autorisation est refusée au motif que le camping est situé en zone rouge concernant le risque d'inondation. L'acquéreur assigne sur le fondement de l'obligation de fournir le diagnostic et obtient la résolution de la vente (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 septembre 2019, 18-16.700 18-16.935 18-17.562, Publié au bulletin).

LA CONNAISSANCE ET L'ACCEPTATION

Les diagnostics ont pour objet de permettre une parfaite information de l'acheteur. En revanche, la présence de défauts identifiés par les diagnostics n'empêche pas la vente. Il est tout à fait possible d'acheter un bien comportant des défauts, en connaissance de cause. Ainsi, si les diagnostics sont joints au compromis, mentionnent des défauts, et que l'acheteur signe le compromis qui comprend ces diagnostics, le vendeur aura rempli son obligation de fourniture. Il serait préférable toutefois d'ajouter une clause expresse dans le compromis se référant à ces défauts pour éviter toute contestation.

Dans un arrêt récent du 27 juin 2019 (n° 18-14581), un acheteur avait signé une promesse synallagmatique accompagnée d'un compromis et de diagnostics mentionnant la présence de termites. L'acheteur avait ensuite refusé de réitérer au motif de la présence de ces termites. La Cour de cassation décidait que «*les consorts Q... avaient été informées par le vendeur et le notaire de l'état du bien vendu, qu'elles avaient pu visiter l'immeuble à plusieurs reprises, accompagnées d'hommes de l'art, et se rendre compte de l'état de celui-ci et qu'elles avaient eu connaissance du rapport du 8 novembre 2009 attestant de la présence de termites, et souverainement retenu, sans dénaturation, qu'aucune preuve d'aggravation de l'état de l'immeuble entre le rapport attestant de la présence de termites et le jour de la vente n'était rapportée, que le vendeur n'avait aucune obligation de réaliser des travaux et qu'aucune intention dolosive de celui-ci n'était prouvée*». Ainsi, les acheteurs ne pouvaient pas refuser de réitérer l'acte de vente et ont pu être condamnés à payer le montant de la clause pénale prévue dans la promesse.

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