

Les 11 diagnostics de la vente immobilière pour un pronostic de sérénité

Investir dans son premier appartement de jeune actif ou acquérir la maison rêvée qui accueillera la famille, un achat immobilier est toujours un acte important tant sur le plan matériel que personnel. Le législateur s'est donc engagé depuis de nombreuses années dans une sécurisation des ventes d'immeubles d'habitation.

L'acquéreur bénéficie ainsi d'un droit de rétractation mais aussi d'un droit d'information sur les caractéristiques du bien qu'il souhaite acquérir afin d'en connaître ses qualités et ses défauts et de se prémunir contre les risques de déconvenues foncières. Aussi, l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'Habitation prévoit l'établissement et la communication de onze documents obligatoires à caractère informatif annexés à la promesse de vente, ou à défaut à l'acte authentique de vente. Si ces diagnostics mettent un peu de plomb dans l'aile du vendeur, elle évite à l'acheteur de toucher du bois pour ne pas se tromper sur son acquisition. Ces onze diagnostics offrent un pronostic de sérénité, rassurent sur l'état du bien immobilier et garantissent des conditions de vie compatible avec une bonne santé.

LE PLOMB

Le plomb est un métal lourd qui a des effets toxiques s'il est ingéré ou inhalé et peut entraîner des troubles irréversibles pour la santé. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) permet de faire un repérage des revêtements d'un bâtiment contenant du plomb et de dresser, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti conformément à l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique. Cependant, il ne concerne que **les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949** et, uniquement sur la partie privative de biens en copropriété (CCH, art. L 271-4, I ; CSP, art. L 1334-6 et L 1334-7). Il a une durée de validité illimitée s'il fait apparaître une concentration de plomb inférieure au seuil réglementaire.

L'AMIANTE

L'amiante est un minéral fibreux résistant à l'action du feu qui peut se déposer dans les poumons et provoquer de graves maladies respiratoires. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante permet de repérer ce matériau dangereux dans l'immeuble vendu conformément à l'article L 1334-12-1 du Code de la Santé Publique. Il s'applique aux immeubles bâtis dont le **permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997** et concerne les parties privatives ainsi que les parties communes des biens en copropriété. Il a une durée de validité illimitée s'il a été réalisé après le 1^{er} avril 2013.

LES TERMITES

Les termites sont des insectes qui se nourrissent de bois et peuvent causer de graves dégradations notamment aux charpentes d'un bâtiment. L'état relatif à la présence de termites permet de se renseigner sur la présence d'insectes xylophages dont l'acquéreur doit avoir connaissance conformément à l'article L 126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, il n'est établi que si l'immeuble vendu est **situé dans une zone déterminée par arrêté préfectoral comme étant infestée ou pouvant l'être** à bref délai et porte uniquement sur la partie privative du lot de copropriété. Il a une durée de validité relative limitée à six mois.

LE GAZ

Le gaz est un combustible servant à alimenter divers équipements à un usage domestique ou industriel. L'état de l'installation intérieure de gaz en fonctionnement est exigé pour évaluer la sécurité des installations en place et les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes conformément à l'article L 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il concerne uniquement les **installations intérieures réalisées depuis plus de quinze ans** et porte uniquement sur la partie privative du lot de copropriété. Il a une durée de validité relative limitée à trois ans.

L'ÉTAT DES RISQUES

Le radon est un gaz radioactif concentré dans le sous-sol pouvant provoquer une irradiation des voies respiratoires à l'origine de lésions cellulaires. L'état des risques naturels et technologiques dresse un bilan précis des dangers liés aux mouvements terrestres (sismologie), à l'action des éléments (érosion) et aux activités humaines (minières ou technologiques) auxquels le propriétaire du bien cédé est exposé conformément à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement. Cependant, il n'est établi que si **l'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)**, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité, dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, ou dans des zones concernées par un plan de prévention des risques miniers. Il a une durée de validité relative limitée à six mois.

L'ÉNERGIE

La préservation des ressources naturelles et la protection de l'environnement vont de paire avec la garantie de l'isolation du logement et l'assurance d'un habitat viable. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document d'évaluation indiquant notamment la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, l'impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre et classant l'immeuble de A à G selon ses performances conformément à l'article L 126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'applique à **tous les immeubles d'habitation clos et couverts** quelles que soient leurs situations géographiques ou leurs dates de construction. Il est établi pour une durée de dix ans.

L'ÉLECTRICITÉ

L'électricité est une forme d'énergie servant à alimenter divers équipements à un usage domestique ou industriel. L'état de l'installation intérieure d'électricité est exigé et évalue la sécurité des installations en place et les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes conformément à l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il concerne uniquement les **installations intérieures réalisées depuis plus de quinze ans** et porte uniquement sur la partie privative du lot de copropriété. Il a une durée de validité relative limitée à trois ans.

L'ASSAINISSEMENT

Le système d'assainissement est l'installation permettant la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux usées grâce à un raccordement à l'égout ou une fosse autonome. L'état des installations d'assainissement non collectif est destiné à vérifier la bon fonctionnement et la conformité de l'installation d'assainissement autonome conformément à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique. Cependant, il ne s'applique qu'aux **immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées** s'il n'existe pas encore de réseau ou si le raccordement n'est techniquement pas réalisable. Il a une durée de validité relative limitée à trois ans.

LES MÉRULES

La mэрule est un champignon poussant sur les bois ouvrés et en provoquant la pourriture de ce matériau de construction. L'état relatif à la présence de mэрules permet de se renseigner sur la présence de ce végétal destructeur dont l'acquéreur doit avoir connaissance conformément à l'article L 126-25 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, il n'est établi que si **l'immeuble vendu est situé dans une zone déterminée par arrêté préfectoral comme étant infestée ou pouvant l'être** à bref délai et porte uniquement sur la partie privative du lot de en copropriété. Il a une durée de validité relative limitée à six mois.

LE BRUIT

Le bruit est un ensemble de sons produits par des vibrations qui peut être à l'origine de nuisances auditives néfastes pour la santé. L'état des nuisances sonores aériennes informe sur l'existence de nuisances liées aux environs des aéroports conformément à l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il concerne les **biens immobiliers situés dans l'enceinte de l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports**. Il a une durée de validité relative limitée à six mois.

LE BOIS

Le bois est une matière végétale formée par les fibres et les vaisseaux conduisant la sève des arbres utilisé comme combustible. Le certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois assure une vérification de l'installation, de son utilisation ainsi que ses émissions de particules fines dans l'atmosphère conformément à l'article L 222-4 du Code de l'Environnement. Il s'applique aux **biens vendus situés dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère**.

Fiche pratique rédigées par Stéphanie Mantione
Avocat au barreau de Lyon