

QUALITÉ DU LOGEMENT

Quelles précautions ? – Quels diagnostics ?

L'immeuble a-t-il fait l'objet d'une recherche d'amiante ?

(Articles R 1334-14 et suivants Code de la santé publique – Décret 5/09/06)

Il existe deux obligations :

- la recherche d'amiante (parties communes et privatives),
- le diagnostic amiante lors de la vente ou la location d'un bien.

Recherche d'amiante (uniquement pour les immeubles collectifs et selon la date du permis de construire. Les maisons individuelles ne sont pas concernées) :

- avant 1980 (recherche amiante dans les calorifugeages et flocages),
- entre le 1er janvier 1980 et le 28 juillet 1996 (recherche dans les calorifugeages),

Pour tout permis de construire antérieur au 1er juillet 1997, ces investigations sont complétées par une recherche d'amiante dans les faux-plafonds.

Si le résultat est positif, les propriétaires sont tenus, soit à un contrôle périodique (tous les 3 ans) de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement, soit à des travaux de suppression des risques liés à l'amiante.

*Dans les immeubles d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, un dossier technique « amiante des parties commune » doit avoir été établi **avant le 31 décembre 2005**. Une fiche récapitulative de ce dossier peut être consultée par les occupants et entreprises chargées de travaux. (Décret du 29 juillet 2004).*

Diagnostic amiante

Vous êtes propriétaire bailleur ?

Un diagnostic amiante « amiante des parties privatives » doit être communiqué aux locataires (contrat conclu à compter du 27 mars 2014).

Vous êtes vendeur, quelles sont vos démarches ?

Pour tout immeuble collectif ou maison individuelle dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 : au plus tard à la date d'une promesse de vente ou à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente, vous devez produire une attestation portant sur la recherche d'amiante. Pour les parties communes d'immeuble collectif, c'est la fiche récapitulative qui est produite. Les maisons individuelles sont aussi concernées.

A défaut, vous ne pouvez vous exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante.

Termites - quelles sont vos démarches ?

(Article R 133-I Code de la construction et de l'habitation – Décret 5/09/06)

Tout Paris est concerné par la lutte contre les termites : l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003 classe tout le territoire en zone contaminée.

Vos obligations : Dès que vous avez connaissance de la présence de termites dans l'immeuble, vous devez en faire la déclaration auprès des services municipaux. Une mise en demeure peut vous être adressée par le Maire afin de procéder, dans les 6 mois aux travaux préventifs et d'éradication. Les contrevenants sont passibles d'amendes pénales.

Le bien mis en vente se situe dans une zone contaminée : Vous devez faire établir un état parasitaire qui sera annexé à l'acte de vente.

Attention : l'état parasitaire doit avoir moins de 6 mois à la date de l'avant-contrat ou de l'acte authentique. Il doit être conforme à un modèle réglementé, établi par un professionnel agréé.

Quels sont les biens concernés ?

Tout immeuble bâti qu'il s'agisse d'immeubles collectifs, copropriétés ou non, maisons individuelles, dépendances mais aussi les immeubles non bâtis.

Plomb et risque de saturnisme

(Article L 1334-I Code santé publique – Décret et arrêtés 25/04/06)

Risque d'exposition au plomb : il concerne les immeubles construits avant le 1er janvier 1949, comportant des revêtements dégradés et fréquentés par des mineurs.

Tout risque d'exposition au plomb doit être signalé au préfet. Celui-ci diligente un diagnostic (situation des familles, hébergement éventuel, délai de 1 à 3 mois pour entreprendre les travaux).

Travaux dans tout immeuble collectif construit avant le 1er janvier 1949 : si ces travaux sont de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) doit être établi.

En tout état de cause, même en l'absence de travaux, il doit avoir été établi avant le 12 août 2008.

Vous vendez : quelles sont vos obligations ?

Pour tout type d'immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, vous devez produire un CREP, datant de moins d'un an. Il est annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse à l'acte authentique. Le constat initial pourra être joint aux mutations suivantes, s'il conclut à l'absence de risque. Sinon un nouveau diagnostic sera effectué. En copropriété, seul le diagnostic des parties privatives est remis à l'acquéreur. Durée de validité : illimitée en l'absence de plomb < 1 mg/cm² ou 1 an de présence de plomb ou > 1 mg/cm².

Propriétaire-bailleur : ce constat est joint à tout bail d'habitation. A défaut des sanctions pénales sont encourues. Durée de validité : < 6 ans à la signature du bail.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

(Article L 134-I Code de la construction et de l'habitation - Décret 15/09/06)

Il permet d'être informé sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, consommation d'énergie...) et porte sur tout type d'immeuble sauf construction provisoire ou indépendante (ex : maison < 50m²).

Un diagnostic, datant de moins de dix ans à compter de l'avant-contrat ou de l'acte authentique, doit être produit lors de **la vente d'un logement**, mais il est mis à la disposition de tout candidat acquéreur sans que celui-ci ait à en faire la demande.

Le DPE portant sur tout ou partie d'immeuble neuf (dépôt de demande du permis de construire postérieur au 30/06/07) doit aussi être remis au propriétaire lors de la réception de l'immeuble.

Il n'a qu'une valeur informative.

Le DPE doit être joint au contrat de location (sauf location saisonnière).

Le classement DPE doit figurer dans toute annonce de mise en vente.

Copropriété : Depuis le 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un DPE portant sur les équipements collectifs de chauffage ou d'eau chaude doit être réalisé. Si l'immeuble comporte 50 lots ou plus, et qu'il a été achevé avant le 1er juin 2001, le DPE est remplacé par un audit énergétique. Dispense de cette obligation : si après un diagnostic technique global, un plan pluriannuel de travaux comporte des travaux d'économie d'énergie.

Diagnostic de l'installation électrique

(Article L 134-7 CCH - Décret 11/08/16)

En cas de vente ou de mise en location d'un logement à usage d'habitation, il est obligatoire d'établir un diagnostic de l'installation électrique, si celle-ci a plus de 15 ans. En copropriété, seule est concernée la partie privative. En cas d'absence du diagnostic au moment de la signature de l'acte authentique : impossibilité pour le vendeur ou le bailleur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Le document tenant lieu d'état de l'installation électrique doit avoir moins de 3 ans à la date de sa production (vente) et moins de 6 ans (location).

Diagnostic gaz

(Article 271-4 et suivant CCH - Décret 21/12/06 - Décret 11/08/16))

Toute installation privative de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de 15 ans doit être diagnostiquée **en cas de vente ou de mise en location** (contrat de location conclu à compter du 27 mars 2014).

Ce certificat doit avoir été établi depuis moins de trois ans à la date de la promesse de vente, de l'acte authentique ou depuis moins de 6 ans à la signature du bail.

En copropriété, seul le logement est concerné, à l'exclusion des parties communes.

En cas de non-respect de l'obligation, le propriétaire (vendeur ou bailleur) ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Prévention des risques naturels et technologiques

(Article L125-5 Code de l'environnement)

Sont concernées les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels ou zones exposées à un risque sismique ou cyclonique.

En cas de vente de tout bien immobilier (bâti ou non) le vendeur doit annexer à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique un état des risques naturels et technologiques datant de moins de 6 mois.

S'agissant d'immeubles bâtis, le vendeur doit informer l'acquéreur sur les sinistres antérieurs ayant été indemnisé au titre de catastrophe naturelle ou technologique.

Les mêmes obligations incombent au bailleur à l'égard du locataire dans les zones concernées.

Paris est concerné par les risques naturels liés aux inondations, aux dissolutions de gypse et aux anciennes carrières souterraines.

Pour consulter les zones du plan de prévention des risques inondation, et les cartes « périmètres des zones de carrières et de gypse antéludien » de Paris : www.paris.pref.gouv.fr

Installation d'assainissement non collectif

(Loi 30/12/06)

Ce document est obligatoire, lors de la vente, lorsque le bien n'est pas raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées. Il est établi par la commune et doit avoir moins de trois ans, pour être annexé à l'avant-contrat ou au contrat définitif de vente. En cas d'installation non conforme au moment de la vente, l'acquéreur est tenu de procéder aux travaux de mise aux normes dans un délai d'un an.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En cas de vente : le constat plomb, la recherche d'amiante, l'état parasitaire, les diagnostics gaz, électricité et l'installation d'assainissement non collectif sont regroupés dans un **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE** (article L. 271-4 CCH).

La non-production de l'un de ces documents ne permet pas au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Le **diagnostic des performances énergétiques** (article L. 134-1 CCH), est également intégré au diagnostic unique mais uniquement pour information (pas de sanction).

L'**état des risques naturels et technologiques** (zones mentionnées à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement) doit aussi être joint. A défaut, la nullité de la vente est encourue.

En cas de location : le DPE, les documents relatifs au plomb et aux risques naturels et technologiques, le diagnostic amiante et l'état de l'installation antérieure d'électricité et de gaz constituent le dossier de diagnostic technique remis au locataire lors de la signature du bail ou de son renouvellement.

Ascenseurs

(Article L 125-I CCH - Loi 02/07/03 - Décret 28/03/08)

- La mise aux normes des ascenseurs installés avant le 27 août 2000 est organisée en trois étapes :
La première phase de travaux est arrivée à échéance fin 2010.

La deuxième phase dont le terme était prévu pour juillet 2013 a été reportée au 1er juillet 2014. Il s'agit par exemple de travaux de protection du personnel d'intervention, d'installation d'une téléalarme et d'un éclairage de secours...

La troisième phase a pour échéance le 2 juillet 2021, les travaux concernés portent sur l'accessibilité des personnes handicapées, la protection contre une vitesse excessive, le contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine.

L'obligation d'équiper tous les ascenseurs de dispositifs d'arrêt de la cabine est actuellement suspendue.

Autres obligations : la tenue d'un carnet d'entretien et la conclusion d'un contrat d'entretien répondant à des règles précises (les contrats en cours au 1er juillet 2012 doivent être mis en conformité avant le 1er janvier 2015).

- **Contrôle technique tous les 5 ans :**

pour les ascenseurs installés avant le 27 août 2000, 1er contrôle au plus tard dans l'année suivant la date d'achèvement des travaux de mise en conformité ;

pour les ascenseurs installés entre le 27 août 2000 et le 30 juin 2004, 1er contrôle au plus tard le 30 juin 2009 ;

pour les ascenseurs installés à partir du 1er juillet 2004, le délai de 5 ans s'apprécie par rapport à l'installation.

Toute personne titulaire d'un titre d'occupation pourra consulter le rapport de contrôleur technique.

Le non-respect de ces obligations est l'objet de sanctions pénales.

La superficie du logement

Elle doit être mentionnée qu'il s'agisse de la vente ou de la location d'un logement.

Vente d'un logement en copropriété (Loi Carrez 18/12/96 - décret 23/05/97)

De quels logements s'agit-il ?

Tout logement en **copropriété** d'une surface au moins égale à 8m².

Ne sont pas concernés les logements vendus sur plan ainsi que les maisons individuelles.

En quoi consiste la superficie ?

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, murs, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres.

Sont exclus les locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les loggias, balcons, terrasses ainsi que les annexes, caves, garages, jardins.

Quelle sera la sanction ?

- Si l'acte de vente ne mentionne pas la surface, l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois pour demander au juge la nullité de l'acte.

Si la surface n'était pas mentionnée dans l'avant-contrat, mais figure dans l'acte authentique, l'acquéreur ne peut pas invoquer la nullité.

- Si l'acte mentionne une surface supérieure de plus de 5% à la surface réelle, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m² manquants.

Les frais de notaire, liés à la vente, seront également diminués en fonction du nouveau prix.

Conclusion d'un contrat de location (Loi 25/03/09)

Il y a obligation de mentionner la surface habitable dans le bail lors de sa signature (appartement ou maison).

D'ici le 8 mars 2015, tous les logements doivent être équipés d'un détecteur de fumée. Cette obligation incombe au propriétaire occupant ou bailleur. En cours de bail, l'obligation du bailleur est respectée par la fourniture d'un détecteur de fumée normalisé ou le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Surface du logement, diagnostics

FÉDÉRATION DES GÉOMÈTRES EXPERTS DE PARIS ILE-DE-FRANCE : 01.42.67.09.09

PAP DIAGNOSTIC : 01.40.02.95.00

Les subventions de l'ANAH peuvent être mobilisées pour certains diagnostics et les travaux de suppression des risques encourus.

ANAH, Délégation parisienne : 01.82.52.40.00 - www.anah.fr

Janvier 2017