

METRAGE, AMIANTE, PLOMB, TERMITES, ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, PERFORMANCE ENERGETIQUE, GAZ

Plusieurs lois et décrets imposent des obligations au vendeur d'un bien immobilier.

- **Le métrage loi Carrez** (Validité : Illimité)

La Loi Carrez du 18 décembre 1996, en vigueur depuis le 19 juin 1997, impose la mention de la superficie des lots de copropriété dans tous les avant-contrats et les contrats de vente. Elle oblige les vendeurs à indiquer, dans la promesse ou le compromis de vente, la surface du logement.

Cette mesure ne concerne que les lots de copropriété d'une superficie de plus de huit mètres carré (logements, locaux commerciaux ou locaux professionnels). Elle n'est donc pas applicable aux maisons individuelles.

Le vendeur doit mentionner dans l'acte la surface du logement qu'il vend, ou faire appel à un professionnel compétent (par exemple, un géomètre-expert).

Attention : Si la surface n'est pas mentionnée dans la promesse de vente, l'acquéreur peut invoquer la nullité de la vente, dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif.

Si la surface mentionnée est inférieure d'au moins 5%, à la surface réelle, l'acquéreur dispose d'un an pour obtenir une diminution de prix proportionnelle. Par contre, si la surface réelle est supérieure à celle qui est indiquée dans l'acte, le vendeur ne peut pas demander un réajustement du prix de vente.

Exemple : Un deux pièces est vendu 91 470 Euros. La surface indiquée dans la promesse de vente est de 45 mètres carrés. En réalité, l'appartement mesure 40 mètres carrés.

L'acquéreur peut obtenir une diminution de prix calculée comme suit :

Valeur réelle de l'appartement :

$$\frac{91\,470}{45} \times 40 = 81\,306 \text{ €}$$

Diminution de prix : 91 470 - 81 306 = 10 164 Euros

Pour éviter tous problèmes, nous vous conseillons de mesurer ou de faire mesurer précisément votre appartement par un professionnel et de mentionner cette surface.

- **Diagnostic amiante** (Validité : Illimité)

Depuis le 1er septembre 2002, annexion obligatoire de l'état d'amiante aux avant-contrats

Aux termes de l'article L.1334-7 nouveau (*loi SRU du 13/12/00*) du code de la santé publique et de l'article 10-1 nouveau (*décret du 03/05/02*) du décret du 07/02/96, dès le 1er septembre 2002, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent produire, au plus tard à la date de toute promesse, compromis ou contrat constatant la vente de l'immeuble un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante (*dont la liste se trouve en annexe du décret du 07/02/96 modifié*).

Celui-ci doit également préciser la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Le constat visé ci-dessus, ou la fiche récapitulative lorsque le dossier technique "amiante" existe, constitue **l'état d'amiante**. Il doit être annexé à l'avant-contrat constatant la vente de l'immeuble.

Si l'état d'amiante n'est pas produit en temps voulu, il ne peut y avoir de clause d'exonération de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante dans les éléments mentionnés précédemment.

Si vous avez déjà rempli vos obligations de recherches, assurez-vous auprès de l'expert qui les a réalisés, qu'elles sont conformes à ce qui doit figurer dans l'état d'amiante.

- **Recherche de plomb** (Validité : 1an – Illimité si négatif)

Depuis la loi du 29 juillet 1998, les vendeurs de biens construits avant 1948 doivent établir un état d'accessibilité au plomb à l'intérieur de leur bien (diagnostic valable pendant un an).

En copropriété, lorsque vous vendez un appartement, la recherche de plomb s'effectue uniquement sur le bien vendu, et non pas sur les parties communes de l'immeuble.

Autrefois, le plomb était très utilisé dans les peintures de bonne qualité. Lors de la dégradation de ces peintures (fissures, dégâts des eaux...) des écailles et des poussières tombent au sol. Or elles ont un goût sucré, particulièrement apprécié des enfants. En cas d'ingestion, elles sont toxiques. C'est pourquoi il faut surveiller ces anciennes peintures.

Le constat des risques d'exposition au plomb s'effectue à l'aide d'un appareil à fluorescence X, dont l'utilisation est soumise à un agrément ministériel. Les conclusions de ce diagnostic plomb sont très souvent positives, même lorsque vos peintures ont été récemment réalisées et sont en parfait état. En effet, l'appareil à fluorescence X est capable de détecter les anciennes peintures au plomb sous des revêtements récents.

- **Etat parasitaire -Termites** (Validité : 6 mois)

Depuis Août 2003, il est obligatoire de faire établir un état parasitaire du bien. A défaut, le processus de vente peut être gravement perturbé (diagnostic valable pendant 6 mois).

Il 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.

Les maisons, les appartements, les locaux commerciaux ou professionnels mais également les caves, emplacements de stationnement, garages et les terrains non bâtis font l'objet de cette recherche.

Les termites se développent aussi bien dans les immeubles anciens que récents. En effet, ils aiment autant le bois que la cellulose, présente dans les papiers, les cartons, souvent entreposés dans nos caves. Ils se déplacent dans le noir, recherchent l'humidité et, forment des cordonnets (tunnels) pour contourner les obstacles tels que les murs en béton. Si vous avez connaissance de la présence de termites dans votre immeuble ou maison, vous devez en faire la déclaration auprès des services municipaux de votre commune.

- **Etat des risques naturels et technologiques** (Validité : 6 mois)

Ce document, valable 6 mois, présente les risques naturels (inondation, sécheresse, mouvement de terrain...) et technologiques (industriels, biologiques...) auxquels est exposé un immeuble. **Depuis le 1er juin 2006**, pour toutes locations (vides, meublées, saisonnières, commerciales) et pour toutes ventes, le propriétaire doit annexer au contrat un état des risques naturels et technologiques. Attention, si ce document n'est pas remis au locataire ou à l'acquéreur, une diminution du montant du loyer, de la vente ou son annulation, peut être prononcée par le juge. Un état des risques complet comprend l'arrêté préfectoral et les cartes communales, ainsi que le plan de situation et la liste des risques auquel est exposé votre bien.

- **Performance énergétique** (Validité : 10 ans)

Depuis le 1er novembre 2006 et dans le cadre d'une vente, il concerne tous les bâtiments ou partie de bâtiment clos et couverts, à l'exception des constructions provisoires, des bâtiments indépendants de moins de 50 m², des bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, des bâtiments servant de lieux de culte ainsi que les monuments historiques. Les parties communes d'immeuble ne sont pas concernées. Attention, ce diagnostic s'appliquera aux locations à compter du 1er juillet 2007. Les bailleurs, dans le cadre d'une nouvelle location, devront annexer ce diagnostic. Ce diagnostic obligatoire est une information avec des indications simples qui a pour objectif de caractériser la performance énergétique du bâtiment, de donner des valeurs de référence et de recommandations destinées à améliorer sa performance énergétique. Ce document n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne pourra se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

- **Diagnostic gaz** (Validité : 3 ans)

Depuis le 1er novembre 2007, toute installation privative de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de 15 ans doit être diagnostiquée en cas de vente. Ce certificat doit avoir été établi depuis **moins de trois ans** à la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique. En copropriété, seul le logement est concerné, à l'exclusion des parties communes. En cas de non respect de l'obligation, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

En cas d'absence de diagnostic de conformité gaz lors de la vente d'un logement, le vendeur encourt des sanctions civiles (généralement la mise en conformité de l'installation existante).

- **Diagnostic électricité** (Validité : 3 ans)

Depuis le 01 Janvier 2009, le diagnostic électricité concerne uniquement les biens à usage d'habitation ayant une installation intérieure de plus de 15 ans. Il est à annexer dès votre compromis de vente. Les maisons, les appartements et la partie habitation des locaux mixtes (Exemple : le logement affecté à une boutique) sont donc visés par cette mesure.

Concernant les immeubles en copropriété affectés en tout ou partie à l'habitation, le diagnostic électricité ne concerne pas les parties communes.

Le diagnostic s'applique aux parties privatives du logement et de leurs dépendances. Le technicien certifié va vérifier l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau, ainsi que les conditions de leur installation, au regard des exigences de sécurité.

Cet état portera sur l'appareil général de commande et de protection, sur les dispositifs différentiel et de protection, sur la liaison équipotentielle, sur l'identification des matériels électriques inadaptés et des conducteurs non protégés.

Un rapport permettra d'identifier les anomalies le cas échéant. Le vendeur n'a aucune obligation de travaux, mais doit transmettre ce rapport à l'acquéreur afin de s'exonérer de la garantie des vices cachés.