

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

“Code de la construction et de l'habitation, Article L271-4 I.

I. 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.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- 2° 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 ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent Code ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent Code ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques et pollutions prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent Code ;
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 8° 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.
- 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'information sur la présence de mэрule. Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation. Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visé à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

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.”

- Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité : lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. Cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

- État de l'installation intérieure de gaz : depuis le 1.11.07, le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit fournir un état de cette installation.

- Électricité : le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit fournir un état de cette installation.

- **Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous lieux d'habitation** : le rédacteur rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

ASSAINISSEMENT : L'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif