

Acheter ou vendre un logement



QUELS DIAGNOSTICS ?



Avant
de vous engager,
consultez votre ADIL



Vous achetez ou vous vendez un logement : plusieurs diagnostics, "constats" ou "états", réunis dans un dossier de diagnostic technique*, doivent être fournis par le vendeur.

En consultant ces documents avant de s'engager, l'acquéreur sera informé sur certains aspects du logement qu'il projette d'acquérir.

1 Le constat de risque d'exposition au plomb

Pour quels bâtiments ?

■ Le constat de risque d'exposition au plomb doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble (y compris une maison individuelle) **construit avant le 1^{er} janvier 1949**, quelle que soit la zone géographique. Il ne porte que sur les **parties privatives** à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Par ailleurs, les parties communes d'un immeuble, que celui-ci soit en copropriété ou non, doivent également avoir fait l'objet du constat de risque d'exposition au plomb, au plus tard le 12 août 2008, mais celui-ci n'a pas à être remis à l'acquéreur qui peut toutefois le consulter auprès du syndic.

Quel contenu ?

■ Le constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb : il consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradations du bâti.

Les résultats du constat de risque d'exposition au plomb doivent permettre de connaître, le cas échéant, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb.

Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

Une notice d'information, qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb, est annexée au constat de risque d'exposition au plomb.

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ Il doit dater de **moins d'un an** et être **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Toutefois, si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire (fixé par arrêté), il n'y a pas lieu de faire éta-

blir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant, quelle que soit sa date d'établissement, joint au **dossier de diagnostic technique***, à chaque nouvelle vente.

■ Si le constat de risque d'exposition au plomb met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite, le propriétaire doit, le cas échéant, en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Cette obligation est transférée à l'acquéreur après la vente.

2 L'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante

Pour quels bâtiments ?

■ Si le logement est situé dans un immeuble (maison individuelle ou immeuble collectif), dont le permis de construire a été délivré **avant le 1^{er} juillet 1997**, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante, doit être produit par le vendeur au plus tard à la date de l'avant-contrat ; il est **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié.

Quel contenu ?

■ Cet état comprend, le cas échéant, deux éléments :

■ **Un constat** qui indique la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les **parties privatives**.

■ Si le logement est situé dans un immeuble collectif et si le dossier technique portant sur les **parties communes**, qui devait avoir été établi avant le 31 décembre 2005, existe : la **fiche récapitulative** de ce dossier.

3 L'état relatif à la présence de termites

Pour quels bâtiments ?

■ En cas de vente d'un immeuble bâti (maison individuelle ou immeuble collectif) **dans l'une des zones géographiques** ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral (dans de nombreux départements), un état relatif aux termites **datant de moins de six mois** et établi par un expert, doit être **annexé à la promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié. Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral : consultez l'ADIL, la DDE, la préfecture, la mairie ou le site internet du département.

Lorsque la vente porte sur un bien situé dans un immeuble en copropriété, le diagnostic termites porte exclusivement sur la **partie privative du lot**.

Quels diagnostics ?

Quel contenu ? Quelles obligations ?

■ L'état relatif à la présence de termites doit identifier l'immeuble concerné, indiquer les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. En cas de présence de termites, le propriétaire ou l'occupant doit faire une déclaration à la mairie dans le mois suivant leur découverte.

Quelles précautions ?

■ Pour éviter toute surprise **en cas d'état faisant apparaître la présence de termites**, vous pouvez dans l'avant-contrat, convenir avec le vendeur :

■ soit d'une baisse du prix du logement, en fonction du coût du traitement et des réparations éventuelles que vous aurez fait évaluer auparavant ;

■ soit de la réalisation des travaux par le vendeur. Demandez-lui, alors, de vous transmettre la garantie de l'entreprise qui effectue le traitement.

Si vous êtes sûr de vouloir renoncer à l'achat du logement dans le cas où le bien nécessiterait des travaux d'éradication, vous pouvez prévoir une condition suspensive dans l'avant-contrat, précisant que vous ne vous engagez à signer l'acte de vente définitif que dans la mesure où l'état ne révèle pas la présence de termites.

■ Concernant les **autres insectes xylophages ou champignons** (capricornes, mères...), il n'y a pas d'obligation incombant au vendeur de constater leur présence.

Cependant, en pratique, il est préférable de se renseigner sur le bien vendu, d'autant plus que l'agent immobilier, à moins qu'il ne soit prouvé qu'il avait connaissance de la présence des parasites, peut ne pas être tenu pour responsable au titre de son obligation de conseil, lorsque les désordres n'étaient pas apparents au moment de la vente.

4

L'état de l'installation intérieure de gaz

Pour quels bâtiments ?

■ Lorsque l'**installation intérieure de gaz** du logement a été réalisée depuis **plus de quinze ans**, le vendeur doit fournir un état de cette installation.

Il est demandé pour la maison ou les parties privatives à usage d'habitation d'un immeuble et leurs dépendances, selon un modèle réglementé. Il doit dater de **moins de trois ans**.

Quel contenu ?

■ Il doit contenir la description de l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ; l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ; l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz,

permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Il est réalisé sans démontage d'éléments des installations.

■ Deux documents peuvent tenir lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs de gaz.

5

L'état des risques naturels et technologiques

Pour quels immeubles ?

■ Depuis le 1^{er} juin 2006, si l'immeuble **bâti** (maison, immeuble collectif) **ou non bâti** (terrain), quelle que soit sa destination, est situé **dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques** ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Cette obligation s'applique aux ventes d'immeuble à construire, mais non aux contrats de construction d'une maison sans fourniture de terrain.

Pour savoir si vous êtes dans une telle zone, renseignez-vous à la mairie du lieu où se situe l'immeuble ou le terrain, à la préfecture du département ou sur le site internet du département.

Quel contenu ?

■ L'état des risques naturels, technologiques ou sismiques mentionne les risques naturels, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le bien à vendre (immeuble collectif, maison ou terrain) ; il est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (documents graphiques, note de présentation du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou sismiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ L'état des risques doit être établi **moins de six mois** avant la date de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente (compromis de vente ou acte de vente notarié). Il est établi par le vendeur sur un formulaire type réglementaire disponible à la mairie, la préfecture ou sur internet (www.prim.net) et à partir des informations fournies par le préfet, consultables en mairie ou préfecture (le cas échéant, frais de reproduction et d'expédition des informations à la charge du vendeur). Le vendeur est responsable du contenu de cet état ; il peut se faire assister pour le dresser par tout professionnel de son choix.

Quels diagnostics ?

■ **Si après la promesse de vente**, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité, ou si l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées fait l'objet d'une mise à jour, le **dossier de diagnostic technique*** doit être complété lors de la signature de l'acte de vente notarié par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

■ **Quelle que soit la zone géographique**, en plus de l'état des risques naturels et technologiques, le vendeur doit informer l'acquéreur par écrit des sinistres dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble bâti (immeuble collectif ou maison) et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique.

6 Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement) et évalue sa performance énergétique, ainsi que l'impact de sa consommation d'énergie sur les émissions de gaz à effet de serre.

Pour quels bâtiments ?

Ce diagnostic concerne les bâtiments ou parties de bâtiment clos et couverts, maison individuelle ou immeuble collectif.

Ne sont toutefois pas concernés, notamment :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation n'excédant pas deux ans et les bâtiments indépendants (maison par exemple) dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50 m² ;
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- les bâtiments sans système de chauffage ou dotés comme seul système de chauffage, de cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de système de climatisation.
- les résidences destinées à être utilisées moins de quatre mois par an.

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ L'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique s'applique :

■ *aux ventes de bâtiments existants*, depuis le 1^{er} novembre 2006 : il doit être **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. En cas de vente, le propriétaire tient le diagnostic à la disposition de tout candidat acquéreur, dès la mise en vente du logement.

A compter du 1^{er} janvier 2011, le classement du logement au regard de la performance énergétique doit figurer dans les annonces de mise en vente selon des modalités précisées par décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL) ;

■ *aux constructions neuves* dont le permis est déposé postérieurement au 30 juin 2007.

- En cas de construction d'une maison ou d'extension d'un bâtiment, c'est au maître d'ouvrage (le particulier) de faire réaliser le diagnostic de performance énergétique au plus tard au moment de la réception.

- En cas d'acquisition d'une maison ou d'un logement neuf (vente d'immeuble à construire : vente en l'état futur d'achèvement notamment), le promoteur remet le diagnostic à l'acquéreur au plus tard au moment de la livraison. De ce fait, le diagnostic n'est pas nécessairement annexé à l'acte authentique.

■ Le diagnostic de performance énergétique est valable **10 ans**. De nouvelles conditions de validité s'appliqueront à compter de la publication d'un décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL).

■ Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur.

Quel contenu ?

■ Le diagnostic de performance énergétique est destiné à comparer et estimer la performance énergétique du logement.

■ Il comprend les caractéristiques du bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation.

■ Il indique suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Deux étiquettes classent le logement (ou le bâtiment) sur une grille d'évaluation : l'une en fonction de son niveau de consommation d'énergie, l'autre en fonction de l'impact de cette consommation sur les émissions de gaz à effet de serre.

Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à inciter le propriétaire à améliorer cette performance.

■ Le diagnostic de performance énergétique est établi conformément à un **modèle type**, suivant une méthode qui varie en fonction de l'usage du bâtiment.

Son contenu diffère en fonction de l'âge du bâtiment (achevé avant ou après le 1^{er} janvier 1948) ; de ses caractéristiques (maison individuelle, ou appartement dans un immeuble collectif avec installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle ou collective) ; du fait qu'il appartient à un seul propriétaire ou à plusieurs (immeuble en copropriété, par exemple) et de l'existence ou non d'un diagnostic de performance énergétique réalisé pour l'ensemble de l'immeuble.



Quels diagnostics ?

Lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif qui n'est pas la propriété d'une personne unique (copropriété ou société par exemple) et qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le vendeur comme le propriétaire bailleur peut, à ses frais, obtenir du propriétaire du dispositif collectif (le syndicat de copropriété par exemple), de son mandataire ou du syndic de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic, à savoir : la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif, le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité et une description du dispositif collectif et de son mode de gestion.

A compter du 1er janvier 2012 et d'ici le 1er janvier 2017 au plus tard, dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le propriétaire (le syndicat de copropriété, le cas échéant) devra réaliser un diagnostic de performance énergétique. Toutefois si l'immeuble comprend plus de 50 lots (appartements, caves, chambres de services, parkings...) et a fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er juin 2001, le DPE sera remplacé par un audit réalisé dans des conditions fixées par décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL).

7 L'état des installations d'électricité

Pour quels logements ?

■ Lorsque l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation devra être produit par le vendeur à l'acquéreur. Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Quel contenu ?

- Etabli à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie l'existence et les caractéristiques :
- d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Il identifie :
- les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

■ Deux documents peuvent tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1er janvier 2009 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

8 Le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif

(à compter du 1er janvier 2011)

Pour quels immeubles ? Quel contenu ?

Lorsqu'un immeuble d'habitation (maison ou immeuble collectif) n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées (anciennement "tout-à-l'égout"), soit parce que celui-ci n'existe pas encore, soit parce que le raccordement ne peut se faire pour des raisons techniques, l'immeuble doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif (autonome). La commune contrôle l'installation et délivre au propriétaire un document qui évalue sa conformité et prescrit le cas échéant, les travaux à réaliser pour sa mise en conformité.

Quelles obligations ? Quel délai de validité ?

A compter du 1er janvier 2011, ce document établi par la commune à l'issue du contrôle de l'installation doit être **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Le document, qui doit être intégré au **dossier de diagnostic technique(*)**, doit dater de **moins de trois ans** au moment de la signature de l'acte de vente. S'il est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

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

En cas d'acquisition d'un terrain nu, seul l'état des risques naturels, technologiques et sismiques doit être fourni.

■ Par ailleurs, si une mine a été exploitée dans le sous-sol, le vendeur doit en informer l'acquéreur par écrit. A défaut de cette information, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou la restitution d'une partie du prix.

■ Prochainement, le vendeur devra, le cas échéant, informer l'acquéreur des risques de pollution du sol, dans des conditions précisées par décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL).



L'obligation de fournir ces différents diagnostics et documents vise à améliorer la transparence dans les transactions. Elle n'emporte pas l'obligation de faire des travaux, sauf pour ce qui concerne le plomb.

■ L'acquéreur peut toutefois avoir intérêt à convenir avec le vendeur, par écrit, dès l'avant-contrat, des conséquences d'un état positif constatant, par exemple, la présence de termites, d'amiante ou une accessibilité au plomb : qui effectuera les travaux et comment en sera réparti le coût ?

Si l'acquéreur veut renoncer à l'acquisition du logement en cas de présence de l'un de ces inconvénients, il peut le faire dans le délai de rétractation ou dans les conditions prévues à l'avant-contrat, le cas échéant.

■ Par ailleurs, que vous soyez acquéreur ou vendeur, si vous souhaitez en savoir plus sur l'état de l'ensemble du bâtiment, vous pouvez demander une expertise complète à un professionnel spécialisé, un expert immobilier, ou un architecte par exemple.

VOTRE ADIL
VOUS CONSEILLE
GRATUITEMENT,
CONSULTEZ-LA !

Le dossier de diagnostic technique*

Depuis le 1^{er} novembre 2007, sous réserve que la situation du bien vendu les requiert, les constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations intérieures de gaz et d'électricité, doivent être regroupés dans un **dossier de diagnostic technique**, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié (acte authentique). A compter du 1^{er} janvier 2011, s'y ajoute le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif.

Si l'un des documents (diagnostics plomb, amiante, termites, performance énergétique, installations de gaz et d'électricité, assainissement non collectif) produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte de vente notarié, un nouveau document doit être annexé à ce dernier.

■ **En l'absence**, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'un des documents en cours de validité relatif au **plomb**, à l'**amiante**, aux **termites**, aux **installations de gaz et d'électricité** et à l'**installation d'assainissement non collectif**, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; il demeure alors responsable vis-à-vis de l'acquéreur en cas de découverte du vice. A noter, si le vendeur est un professionnel, il ne peut pas, en tout état de cause, s'exonérer.

■ **En l'absence**, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'**état des risques naturels**, ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.

■ En revanche, le **diagnostic de performance énergétique** n'a qu'une valeur informative.



A qui s'adresser pour faire établir ces diagnostics ?



■ Tous les documents, à l'exception de celui relatif à l'installation d'assainissement non collectif qui est établi par la commune et de l'état des risques naturels et technologiques qui est établi par le vendeur, doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de **compétence** et ayant souscrit une **assurance** couvrant pour leurs interventions les conséquences d'un engagement de leur responsabilité civile professionnelle. Depuis le 1^{er} novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être **certifiée** par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui est délivrée pour cinq ans.

■ Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur **impartialité** et à leur **indépendance**, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics.

Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic, fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises).

■ Certains professionnels (diagnostiqueurs, experts techniques immobiliers, géomètres-experts, architectes, agents immobiliers, notamment) peuvent être organisés pour réaliser ou faire réaliser plusieurs diagnostics obligatoires ; d'autres sont spécialisés sur un seul type de diagnostic. Dans tous les cas, ils doivent être **indépendants**. Ainsi par exemple, ces professionnels ne peuvent établir des diagnostics sur des immeubles qu'ils sont chargés de vendre.

■ **Pour trouver des professionnels du diagnostic**, vous pouvez consulter l'annuaire, internet, les organisations professionnelles spécialisées, les organismes accrédités par le COFRAC (internet www.cofrac.fr ou le site du ministère chargé du logement) qui diffusent les coordonnées des personnes certifiées, ou le professionnel auquel vous avez confié la transaction, le cas échéant.



A quel prix ?

Les tarifs des diagnostics n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à l'autre. Vous avez donc intérêt à vous adresser à plusieurs professionnels et à comparer, avant de vous engager, les prestations qui vous sont proposées.



Et si le logement est situé dans un **immeuble en copropriété** ?

■ Le diagnostic technique

Dans le cas d'un **immeuble de plus de quinze ans**, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance, auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations...).

■ Le carnet d'entretien

Le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble. L'acquéreur ou le candidat acquéreur peut demander à en prendre connaissance auprès du vendeur.

■ La surface Carrez

Si vous achetez un logement dans un **immeuble en copropriété** : la superficie de la partie privative (sans les annexes, caves et garages...) dès lors qu'elle est au moins égale à 8 m², doit obligatoirement figurer dans tout avant-contrat et dans tout acte authentique.

■ A défaut de mention de la superficie, vous pouvez demander au juge la nullité de l'acte, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique. Vous pouvez demander la nullité de l'avant-contrat sans attendre l'acte authentique ; en revanche, lorsque la superficie a été omise dans l'avant-contrat, mais figure dans l'acte authentique, vous ne pouvez plus invoquer la nullité de la vente.

■ Si la superficie réelle mesurée conformément à la réglementation est inférieure de plus de 5 % à la superficie indiquée dans l'acte authentique, vous pouvez, 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.

Exemple :

Un acte de vente mentionne une superficie de 100 m².

Prix de vente : 152.449 €↔

- *la superficie réelle = 94 m² : vous êtes en droit de demander une diminution du prix de 6 %, soit 9 146,94 €*
- *la superficie réelle = 95 m² : pas de diminution de prix.*

La superficie de la partie privative du lot à prendre en compte est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

■ Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Il s'agit d'un document regroupant l'ensemble des données telles que plans et notes techniques, de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures d'entreprises ; il est constitué par le coordonnateur de chantier lors de la conception du bâtiment ou de sa rénovation (travaux de gros œuvre portant sur la structure de l'immeuble).

Lorsque la vente porte sur un **bâtiment construit ou rénové depuis le 1^{er} mars 1995** (ou **1^{er} janvier 1996** suivant l'importance du chantier), ce document doit être joint à l'acte notarié, à chaque mutation intervenant après ces dates. Dans le cas d'une copropriété, il est également remis au syndic. En pratique, sont concernés par cette obligation de fournir un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, les logements vendus à l'origine en l'état futur d'achèvement et les logements existants qui ont fait l'objet de travaux de rénovation importants par un vendeur professionnel à compter de ces dates. La maison individuelle qu'un particulier a fait construire ou rénover pour son usage personnel n'est pas concernée.



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

**Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



**Pour tout renseignement
concernant le réseau des ADIL,
composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.8.2010)
Internet : www.anil.org**