



## DIAGNOSTICS

**A** la location comme à la vente, les diagnostics techniques obligatoires se multiplient, au point que le législateur exige, depuis 2007, de les regrouper dans un « dossier ». Le défaut de communication de tous ces documents peut être sanctionné comme un manquement au devoir d'information et faire échouer une location ou une transaction. Le syndic doit fournir les informations concernant les parties communes, donc faire appel à des professionnels certifiés, analyser les résultats, les gérer et éventuellement faire voter les travaux nécessaires en cas de risque identifié.

A l'heure où le diagnostic plomb, désormais appelé « CREP », doit être annexé au contrat de bail, à la veille de la mise en place du nouveau diagnostic électricité, il semble nécessaire de faire le point.

## EXIGENCES ET CONTRAINTES

### POUR UNE MEILLEURE INFORMATION

***La multiplication des diagnostics techniques répond à un double objectif : d'une part mieux informer le consommateur, futur acquéreur ou locataire, sur l'état réel du bien proposé, d'autre part contribuer progressivement à l'amélioration des conditions de sécurité et de confort du parc de logements. Dans la plupart des cas, ces diagnostics résultent de la transposition en droit français de directives européennes, qui ne semblent pas poser de problèmes particuliers dans les autres pays.***

#### **Le respect des critères du logement décent**

A priori, le respect des caractéristiques du logement décent doit permettre d'assurer la sécurité physique et la santé des locataires. Tel était l'objectif de cette obligation introduite dans le code civil par la loi SRU de décembre 2000 (\*). Tout manquement engage la responsabilité du bailleur et de son gestionnaire et pourra notamment être sanctionné par la suspension des loyers tant que la mise en état n'est pas effectuée. Mais, dans un immeuble ancien, comment détecter la présence d'amiante, de termites ou de plomb sans avoir recours à un spécialiste ? Le syndic doit faire réaliser les diagnostics obligatoires

dans les parties communes, et les faire compléter lorsque la réglementation impose de nouvelles modalités. C'est le cas actuellement pour le constat d'exposition au plomb, qui n'était exigé qu'en cas de travaux dans les parties communes : le syndic doit maintenant le faire réaliser systématiquement, même sans travaux, et avant le 12 août 2008.

Si la présence d'amiante ou de plomb est détectée, le gestionnaire devra prendre les mesures nécessaires et gérer les travaux qui s'imposent.

#### **Une meilleure information sur l'état du logement**

Pour le législateur, les locataires, comme les futurs acquéreurs,

sont avant tout des consommateurs en droit d'être informés sur l'état réel du bien qui leur est proposé.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique est annexé au contrat de bail. Le locataire peut ainsi éviter les mauvaises surprises quant à la consommation énergétique de son futur logement. Là aussi, le syndic sera mis à contribution et devra notamment fournir des informations sur l'installation et le coût du chauffage collectif.

Ces mêmes informations sont également communiquées au propriétaire qui envisage de vendre son bien. Le dossier de diagnostic technique réunit, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, les six - et bientôt sept - diagnostics (à l'exception de

celui de la loi Carrez) à communiquer au futur acquéreur au moment de la promesse de vente ou, à défaut, lors de la signature de l'acte authentique. Malgré quelques tentatives d'harmonisation, la durée de validité de ces documents varie de 6 mois (pour les termites et les risques technologiques) à 10 ans (pour la performance énergétique). A chaque nouvelle transaction sur un bien, le copropriétaire devra donc à nouveau solliciter le syndic pour obtenir une information actualisée sur les parties communes. Ces quelques exemples montrent l'intérêt des diagnostics pour l'information des futurs occupants ou propriétaires d'un logement ; ils soulignent aussi la charge que ces documents représentent, en temps, en coût et en responsabilité, pour le bailleur et son gestionnaire comme pour le copropriétaire et son syndic. Mais l'information ne suffit pas : la vraie utilité de tous ces diagnostics est d'inciter à réparer, entretenir et maintenir les logements en bon état.

(\*) article 1719 du Code Civil

## 7 diagnostics à la vente, 3 (au moins) à la location

Diagnostic	Immeubles concernés	Durée de validité	Vente / Location
<b>Amiante</b>	Parties communes et privatives Permis de construire antérieur au 01/07/1997	- illimitée si négatif - vérification périodique si amiante non dégradée - retrait ou confinement si amiante dégradée	Promesse ou compromis de vente Location : décence du logement
<b>Termites</b>	Zone classée à risques par arrêté préfectoral	6 mois	Promesse ou compromis de vente Location : décence du logement
<b>Plomb (CREP)</b>	Parties communes et privatives Construction antérieure au 01/01/1949	- un an si positif - illimité si négatif	V + L
<b>Risques naturels ou technologiques</b>	Zone couverte par un plan de prévention risques naturels ou technologiques et zones sismiques	6 mois	V + L
<b>Gaz</b>	Installation intérieure de plus de 15 ans	3 ans	Promesse ou compromis de vente Location : décence du logement
<b>Electricité</b>	Installation intérieure de plus de 15 ans	3 ans	Promesse ou compromis de vente Location : décence du logement
<b>Performance énergétique</b>	Tous biens immobiliers bâtis	10 ans	V + L

## Pour une meilleure prise en compte des handicaps

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les constructions neuves d'immeubles d'habitation ou d'établissements recevant du public (ERP) doivent permettre à toute personne handicapée (à mobilité réduite, mal ou non voyante ou souffrant d'une déficience auditive) d'y accéder, d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.**

En ce qui concerne l'habitation, l'application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances a été précisée par le décret et l'arrêté du 17 mai 2006 et par l'arrêté du 30 novembre 2007.

Dans les bâtiments anciens, les nouvelles normes s'appliquent en cas de réhabilitation importante (sauf dérogation accordée par le Préfet, notamment pour un bâtiment historique). Quelques exemples : largeur minimale de 0,90 m pour tous les accès, boutons d'appel, interrupteurs et autres dispositifs de commande situés à une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,30 m afin d'être accessibles par les personnes en fauteuil roulant, portes vitrées repérables par des éléments contrastés, interphones à menu déroulant permettant aussi l'appel direct par un code, touches en relief pour l'interphone comme pour l'ascenseur...



[www.oralia.fr](http://www.oralia.fr)