

# LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE VENTE OU DE LOCATION D'IMMEUBLE : LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

## Vente d'immeuble :

### Constat de risque d'exposition au plomb :

- Il est exigé, dès la signature du compromis de vente, pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949
- Il permet de déterminer le risque d'exposition au plomb contenu dans les peintures et de protéger les personnes du saturnisme
- Sa durée de validité est illimitée si absence de plomb
- En cas de présence de plomb, sa durée de validité est d'un an

### Etat de présence de matériaux contenant de l'amiante

- Il est exigé, dès la signature du compromis de vente, pour toute vente de bien immobilier dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997
- Il permet de protéger de certaines maladies respiratoires
- Sa durée de validité est illimitée si absence d'amiante

### Diagnostic de l'installation intérieure au gaz

- Il doit être annexé au compromis de vente de tout logement dont l'installation intérieure de gaz date de plus de quinze ans
- Il concerne seulement l'exposition aux risques et non la conformité de l'installation
- Sa durée de validité est de 3 ans, un nouveau diagnostic étant nécessaire si l'installation est restée inactive pendant 6 mois ou plus

### Diagnostic de performance énergétique

- Il doit être annexé au compromis de vente
- Il permet à l'acquéreur d'être informé sur la consommation énergétique du bien et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre
- Sa durée de validité est de 10 ans

### Etat relatif à la présence de termites

- Il doit être annexé au contrat de vente de tout immeuble bâti situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral (pas d'arrêté préfectoral dans le Nord)
- Il permet de protéger contre les risques éventuels d'effondrement
- Limité aux seuls termites, il n'interdit pas au diagnostiqueur de signaler la présence d'autres insectes xylophages et facteurs de dégradation du bois
- Sa durée de validité est de 6 mois

### Etat des risques naturels et technologiques

- Il doit être annexé au compromis de vente
- Il permet d'informer des risques naturels et technologiques auxquels est exposé le bien

(pour Coudekerque Branche : arrêté préfectoral du 30 janvier 2006)  
Sa durée de validité est de 6 mois

### **Location d'immeuble :**

Doivent être fournis au locataire :

- constat de risque d'exposition au plomb
- diagnostic de performance énergétique
- état des risques naturels et technologiques

pour en savoir plus : [www.anil.org/guide\\_du\\_logement.htm](http://www.anil.org/guide_du_logement.htm)

---

## **LES DIAGNOSTICS FACULTATIFS**

### **Diagnostic assainissement**

Toutes les maisons doivent se raccorder aux réseaux d'eaux usées de la commune lorsqu'il existe sous les voiries. A la création de nouveaux réseaux sur votre commune, vous devez vous raccorder dans un délai de deux ans. En l'absence de réseaux collectifs, les habitations doivent se doter d'un assainissement non collectif ou individuel.

L'objet du diagnostic assainissement est de vérifier, pour votre habitation, la conformité de vos raccordements aux différents réseaux d'eaux usées et/ou d'eaux pluviales lorsque votre habitation est située dans la zone d'assainissement collectif. Si votre habitation est située dans la zone d'assainissement non collectif, le diagnostic assainissement vérifie que votre installation d'assainissement non collectif (ou individuel) est conforme aux réglementations en vigueur.

### **Précision**

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (JO du 31 décembre) prévoit, pour toute vente d'un logement non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, l'obligation de fournir à l'acquéreur un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif. Ce diagnostic précise si le bien non raccordé au réseau collectif dispose d'une installation individuelle respectant les prescriptions techniques applicables à ce type d'équipement. Ce diagnostic ne sera effectif qu'à compter du 1er janvier 2013. Il n'existe donc pas à l'heure actuelle de diagnostic "assainissement" obligatoire. Néanmoins, il n'est pas rare que le notaire, par prudence et dans l'intérêt des parties, "exige" dès maintenant la fourniture d'un tel document. En effet, au-delà de la fourniture des documents impératifs (et notamment des diagnostics), le vendeur n'est pas déchargé de tout devoir d'information à l'égard de son futur acheteur. Bien au contraire, pèse sur le vendeur une obligation générale de renseignement toujours plus lourde.