

Consultez nos fiches en ligne sur notre site : (le chauffage au bois, les diagnostics dans l'habitat, le SPANC les eaux de gouttière, le poêle à pétrole, l'isolation au chanvre .....) [www.famillesrurales.org/maine\\_et\\_loire](http://www.famillesrurales.org/maine_et_loire)  
Blog : <http://famillesrurales49-arce.blogspot.com>

par le bâti, les embrasures des portes et fenêtres, escaliers, placards occupés par des gaines et conduits... Les espaces d'une hauteur de moins d'1,80m ne sont pas concernés.

La loi a institué le degré de tolérance entre surface déclarée et surface réelle (règle du 1/20ème). Il est arrivé que la surface mentionnée soit approximative dans le cas d'un bâtiment ancien. En règle générale, le notaire est tenu d'indiquer les surfaces sous peine d'une action en nullité (délai d'1 mois).

## B- INFO. TECHNIQUE BORNAGE DE PROPRIETE (validité permanente s'il n'y a pas d'actes de divisions ou de modification de parcelle)

Loi du 13 décembre 2000

Le propriétaire vendeur du bien est tenu de fournir un plan de bornage dans le cas de vente d'un immeuble de plus de 15 ans.

## DOCUMENTS INDISPENSABLES

### 1 - INFORMATION DE L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

Loi du 30 juillet 2003, article L 125-5 du code de l'environnement,

L'état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet doit figurer dans le dossier de diagnostic technique, lors de la vente de l'immeuble.

Il doit être remis également au locataire.

### 2- ATTESTATION DE CONFORMITE des installations de traitement des EAUX USEES

Loi sur l'EAU de 1992 et circulaires d'application de 1996 et 1997. Règlement des collectivités locales.

Que ce soit dans le cadre d'un Service Public d'assainissement collectif ou de celui d'un service public d'assainissement individuel (SPANC) une information est communiquée à l'acheteur de l'habitation.

La particularité de ces contrôles réside essentiellement dans le fait qu'elle relève de l'autorité locale compétente. Dans le cas de l'assainissement non collectif, l'autorité compétente (collectivité locale) a émis un règlement spécifique. La mise en application peut être étalée dans le temps. Chaque installation est particulière ; il convient de respecter la réglementation locale en vigueur (renseignements à la Mairie).

Une date butoir a été fixée : 2015. A cette date les diverses situations relatives à la collecte, au traitement des eaux usées doivent être réglées.

En règle générale, au moment de la vente d'un immeuble, le service concerné ou les représentants de la firme privée qui a délégué de service peuvent attester, si l'habitation est récente, de la conformité des modes de rejet. Si l'habitation est plus ancienne ou que des modifications notables ont été opérées, il est procédé au diagnostic.

Après un contrôle de non conformité le propriétaire a un délai de 4 ans pour se mettre aux normes !

(voir Fiche info « le SPANC frappe à votre porte »).

Aide au financement: « écoprêt à taux zéro » depuis mai 2009

*A noter: si les charges de mise en conformité appartiennent au propriétaire, les frais de gestion (vidange fosse, entretien des filtres et regards ...) appartiennent à l'occupant.*

# ETATS et DIAGNOSTICS

POUR VOTRE HABITATION -

## 1ère partie



Etat des risques naturels  
Conformité des installations  
d'assainissement

Antenne ressources  
« Consommation - Habitat  
Économies d'énergie »  
Mise à jour mai 2009



## POURQUOI DIAGNOSTIQUER VOTRE HABITATION ?

L'ordonnance du 8 juin 2005 prévoit de regrouper pour un immeuble, l'ensemble des états, constats et diagnostics dans un dossier unique « dossier de diagnostic technique » comprenant 3 parties : un volet santé (amiante plomb), un volet sécurité des bâtiments (état parasitaire, gaz, risques naturels et technologiques, électricité), un volet « économie d'énergie » (performance énergétique) : des obligations d'information destinées à protéger, prévenir l'acheteur ou le futur locataire d'un appartement ou d'une maison.

Lors de la procédure de vente, des résultats des diagnostics qui se révéleraient problématiques n'imposent pas de travaux... sauf dans certains cas (termites...). L'acquéreur doit seulement être informé. Il en est tout autrement dans le cas de locations.

Le dossier comprendra :

- 1) le constat sur le risque d'exposition au plomb
- 2) l'état de présence d'amiante
- 3) l'état de présence de termites
- 4) l'état de l'installation intérieure de gaz
- 5) l'état des risques naturels
- 6) le Diagnostic des Performances Energétiques (DPE)
- 7) l'état de l'installation électrique intérieure
- 8) un document de contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif.

## CE QU'IL FAUT ABSOLUMENT SAVOIR

D'abord faire la différence entre diagnostic et expertise. Le diagnostic est une procédure de recherche technique, permettant d'identifier l'existence ou l'absence d'un matériau, d'une infestation : amiante, plomb, termites. L'opération est exécutée par un technicien agréé.



1°) Le technicien diagnostiqueur doit être CERTIFIÉ à titre INDIVIDUEL par un organisme de formation agréé par l'Etat. Il doit pouvoir justifier de cette certification auprès du client. A partir de 2008, une carte d'identité professionnelle sera présentée au client.

La certification est valable 5 années.

2°) le diagnostiqueur est certifié dans UN ou PLUSIEURS domaines qui DOIVENT être précisés au client. Son nom figure sur une liste départementale ou nationale consultable auprès de la DDCCRF.

3°) il doit justifier d'une ASSURANCE en Responsabilité Civile,

4°) il est ENGAGÉ par le propriétaire et payé par lui.

5°) le diagnostiqueur est indépendant de toute entreprise ou mandataire (agence immobilière, étude notariale...) qui pourrait avoir un lien direct avec l'objet de son diagnostic et ne doit pas être lié au propriétaire (lien juridique ou commercial..)

6°) il est tenu de se déplacer sur le site. Il doit tenir un état de ses interventions et collecter les différentes plaintes ou réclamations

## CONSEILS

1°) **consultez les établissements nationaux certificateurs agréés pour pouvoir disposer en temps réel de la liste des diagnostiqueurs certifiés sur le territoire (DDCCRF), votre notaire, l'annuaire...**

2°) **contactez le diagnostiqueur, informez-vous sur le coût de la prestation, de son assurance RC, des délais d'intervention et de rapport, mettez en concurrence chaque fois que cela est possible et demandez un devis préalable à l'intervention.**

3°) le propriétaire peut confier à un intermédiaire (notaire, agence immobilière, société...) l'organisation des interventions des divers diagnostiqueurs mais il demeure le seul commanditaire et payeur.

Il faut savoir également que le diagnostiqueur ou l'expert ne peuvent se livrer à une quelconque dégradation des surfaces étudiées lors de leur passage ; par conséquent certains constats ne peuvent être opérés que sur les parties apparentes ou directement accessibles. Dans le cas de la recherche de plomb des appareils électroniques sophistiqués permettent de percevoir l'existence de traces à une certaine profondeur.

## QUEL EST LE COÛT ?

Les coûts d'un diagnostic varient suivant l'importance de l'immeuble concerné : prévoir de 400 à 900 € pour une palette complète. Le DPE selon une moyenne nationale s'élèverait à 100€

## RENSEIGNEMENTS PREALABLES à toute opération d'acquisition ou de location

### A- INFORMATION SURFACE REELLE HABITABLE (validité permanente sous réserve de modification du bâtiment)

Loi CARREZ 18 décembre 1996 « détermination de la surface privative ». Cette information s'impose dans le cas de copropriétés. La superficie doit être mentionnée dans la promesse de vente ou l'acte de vente de tout ou partie d'un bien immobilier en copropriété.

L'intervention d'un expert - géomètre garantit indépendance et exactitude, mais rien n'oblige le vendeur à faire appel à l'expertise. Tout particulier peut lui-même établir sa surface « carrez ». Les écarts de surface peuvent occasionner des écarts de prix importants lors de la vente d'immeubles, du fait de l'importance du prix du M<sup>2</sup>. Sont prises en compte les superficies totales des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées