

Fiche Pratique n° 5

Quels diagnostics fournir lors de la vente d'un bien en copropriété ?

Conformément à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur d'un bien immobilier doit informer l'acquéreur des caractéristiques de ce bien et de l'immeuble où il se situe.

Les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente sont regroupés dans un dossier unique appelé Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ce DDT doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement et être fourni par le propriétaire.

Le DDT se compose des diagnostics suivants:

1. Diagnostic AMIANTE

Document mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Pour les parties privatives, l'état est établi sur la base du rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante des listes A et B [Liste A (flocages / calorifugeages / faux plafonds) et liste B (parois verticales intérieures / planchers et plafonds / conduits, canalisations et équipements intérieurs / éléments extérieurs)].

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif d'habitation, il est établi sur la base du rapport de repérage précité relatif aux parties privatives, auquel s'ajoute la fiche récapitulative relative aux parties communes si le dossier technique amiante (DTA) existe (document à réclamer au syndic de copropriété).

Immeubles concernés : Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Durée de validité du document : Si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée. En revanche, si la présence d'amiante est détectée, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivants la remise du diagnostic. Attention : si le diagnostic a été réalisé avant 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en cas d'absence d'amiante.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

2. Diagnostic PLOMB

Le constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Il consiste à mesurer la concentration en plomb dans tous les revêtements du logement, 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.

Immeubles concernés : Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Durée de validité du document : Si présence de plomb supérieure à certains seuils : 1 an pour la vente / 6 mois. Sinon, illimitée.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

3. Diagnostic ERNMT

Etat des risques naturels, miniers et technologiques.

Ce document mentionne les risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le logement. Il est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (documents graphiques, notes de présentation du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou sismiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

Immeubles concernés : Tout type d'immeuble visé par un arrêté préfectoral précisant les communes concernées et la liste des risques prévisibles.

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

Durée de validité du document : Le document doit être réalisé moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente.

Sanctions prévues : Poursuite de la résolution ou demande de diminution de prix par le vendeur.

4. Diagnostic TERMITES

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. Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont situés dans un immeuble en copropriété, l'état relatif à la présence de termites porte exclusivement sur la partie privative du lot.

En cas de présence de termites, le propriétaire doit faire une déclaration à la mairie dans le mois suivant leur découverte. Lorsque les termites sont présents dans les parties communes d'un immeuble en copropriété, cette déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Immeubles concernés : Tous les immeubles bâtis (zones délimitées par arrêtés préfectoraux).

Durée de validité du document : 6 mois maximum. A refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone d'infestation.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

Carte des départements couverts par un arrêté préfectoral délimitant les zones infestées par les termites au 1er janvier 2016.

5. Diagnostic ELECTRICITE

Etat de l'installation intérieure électrique. L'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Immeubles concernés : Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Durée de validité du document : 3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

6. Diagnostic GAZ

Etat de l'installation intérieure de gaz. L'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Immeubles concernés : Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Durée de validité du document : 3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. De son côté, l'acheteur peut obtenir en justice une diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.

7. Diagnostic ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Document relatif à l'installation d'assainissement non collectif.

Immeubles concernés : Tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public.

Durée de validité du document : 3 ans.

Sanctions prévues : Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur a pour obligation de mettre en conformité dans un délai d'un an après la signature de l'acte authentique.

8. Diagnostic DPE

Diagnostic de performance énergétique. Il 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.

Deux étiquettes classent le logement sur une grille d'évaluation : l'une en fonction de son niveau de consommation d'énergie primaire (étiquette énergie), l'autre en fonction de l'impact de la consommation sur les émissions de gaz à effet de serre (étiquette climat).

Immeubles concernés : Tous les immeubles bâtis sauf ceux listés à l'article R.134-1 du CCH.

Durée de validité du document : 10 ans. A refaire en cas de travaux substantiels notamment.

Sanctions prévues : 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.

9. Diagnostic MERULE

Information sur la présence d'un risque de mэрule.

Immeubles concernés : Tous les immeubles bâtis (zones délimitées par arrêtés préfectoraux).

Durée de validité du document : Pas de durée fixée.

Sanctions prévues : La présence de mэрule peut, sous certaines conditions, constituer un vice caché de nature à engager la responsabilité civile du vendeur.

10. Diagnostic METRAGE LOI CARREZ

L'objectif est de mesurer la surface privative habitable.

Immeubles concernés : Tous les lots de copropriété à usage d'habitation ou commercial (exceptés les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8m²)

Durée de validité du document : Permanente

Sanctions prévues : Action en nullité de la vente en cas d'absence de mention. Demande de diminution du prix si erreur de surface de plus de 5%.

11. Diagnostic RADON

A compter du 1er juillet 2017 au plus tard, les vendeurs d'un bien immobilier situé dans l'une des zones à «potentiel radon» (gaz radioactif incolore et inodore) seront tenus de réaliser un diagnostic pour informer leur acquéreur de l'existence de ce risque.

Les bailleurs seront soumis à la même obligation à l'égard de leur locataire.

Les immeubles concernés ainsi que les modalités de surveillance et les niveaux d'activité volumique à risque seront définis par voie réglementaire.

12. Diagnostic Technique Global de l'immeuble en copropriété

Depuis le 1er janvier 2017, le diagnostic technique global (DTG) est devenu obligatoire, d'une part, pour tous les immeubles (à destination partielle ou totale d'habitation) de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété et, d'autre part, pour tous les immeubles (à destination partielle ou totale d'habitation) soumis à une procédure d'insalubrité et pour lesquels l'administration demande au syndic de lui produire un DTG.

Pour les autres copropriétés, la réalisation (ou non) de ce diagnostic qui a vocation à présenter l'état de l'immeuble et à fixer les éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien sur les dix années à venir doit obligatoirement être soumise à un vote en assemblée générale. Dès lors qu'il existe, le DTG doit être fourni en cas de vente d'un lot de copropriété ou de toute la copropriété.

Le DTG a pour objectif une évaluation sommaire du coût, il présente une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et précise notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Ce diagnostic comprend obligatoirement :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du Syndicat des Copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au regard du code de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique qui sera selon le contexte:
 - o Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE Collectif) dans le cadre de l'exploitation d'un bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage ou de climatisation.
 - o Un Audit Energétique de copropriétés à usage d'habitation, dans le cas de cinquante lots ou plus, équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

Les conclusions du DTG doivent être présentées lors de l'Assemblée Générale des copropriétaires qui suit la réalisation du diagnostic.

Le Dossier de Diagnostic Technique ainsi que le Diagnostic Technique Global doivent être rédigés par un professionnel, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et qui a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité (type AFAQ-AFNOR, Bureau VERITAS certification..).

Il n'est pas impossible que dans l'avenir, d'autres contrôles soient ajoutés au dossier, dans le but constant d'une meilleure information et protection du consommateur.

D'autre part, certains documents spécifiques à la copropriété doivent également être transmis à l'acquéreur avant tout avant-contrat de vente. Ils concernent l'organisation et la situation financière de la copropriété.

Les documents concernant l'organisation de l'immeuble

- le règlement de copropriété ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés,
- l'état descriptif de division ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- le carnet d'entretien de l'immeuble délivré par le syndic.

Les informations concernant la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur

- le montant des charges courantes (eau, électricité...) du budget prévisionnel au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- le montant des charges hors budget (travaux) au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- s'il existe, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation à ce fonds versée par le vendeur au titre du lot vendu.

Le vendeur doit également communiquer :

- les sommes pouvant rester dues par lui au syndicat de copropriétaires,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein de la copropriété,
- la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs.

Ces informations peuvent être obtenues auprès du syndic de la copropriété.