

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : TOUJOURS PLUS

QUESTIONS / REPONSES

- Pouvez vous m'aider à faire le point sur les diagnostics qu'un bailleur doit communiquer à son locataire quant au logement ? Je sais qu'il y a eu des changements récents en ce domaine.

Effectivement, en matière de diagnostic, les contraintes s'accroissent. Attention, cependant, à ne pas confondre les obligations imposées au propriétaire en cas de vente et celles, plus légères, qu'il a envers son locataire. Aujourd'hui, dans cette hypothèse, le propriétaire doit, si le locataire le demande, lui fournir le diagnostic amiante du logement.

Un décret est par ailleurs attendu en ce domaine. Dès qu'il sera publié, devra également être fourni au nouveau locataire un état des risques naturels ou technologiques datant de moins de 6 mois si le logement est situé en zone à risques. Autres ajouts à venir :

- à partir du 1er juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans ;
- à partir du 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb datant de moins de 6 ans.

Ces trois informations seront regroupées sur un document unique type, à annexer à tout nouveau bail. Aucune obligation d'information n'est prévue pour les baux en cours.

Pour vous aider dans le labyrinthe des diagnostics :

Nature	Quand	Immeubles concernés	Document à fournir	Durée de validité
Métrage	Promesse de vente	Lot de copropriété (surface supérieure à 8 m ²)	Attestation de superficie	Permanente
Amiante	Promesse de vente	Tous immeubles bâtis dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} /07/1997 En copropriété : parties communes et privatives	Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante. Et récapitulatif de dossier technique amiante de l'immeuble (immeubles en copropriété)	Permanente
Termites	Acte de vente	Tous immeubles situés dans une zone à risques. En copropriété : parties privatives.	Etat parasitaire du bien.	3 mois
Plomb	- Promesse de vente - Bail (à partir du 12/08/2008)	Locaux à usage d'habitation construits avant 1949. En copropriété : parties privatives.	ERAP ou CREP	Vente 1 an Location 6 ans
Saturnisme	Tous les immeubles antérieurs à 1948	Zone délimitée par arrêté préfectoral	Un état de moins d'un an	Permanente
Risques naturels et technologiques	- Promesse de vente - Bail	Tous les immeubles situés en zone couverte par un PPRT ou PPRN	Etat des risques	6 mois
Installation gaz (dès parution du décret)	Acte de vente	Locaux à usage d'habitation dotés d'une installation intérieure de gaz naturel.	Diagnostic de l'installation intérieure	1 an
Performance énergétique (décret à paraître)	- Promesse de vente, - Bail (à partir du 1er/07/2007)	Tous les immeubles En copropriété : parties privatives seulement	Diagnostic	10 ans
Assainissement (projet de loi sur l'eau et les milieux aquatiques)	Promesse de vente	Tous les locaux à usage d'habitation vendus à un non professionnel	- Assainissement non collectif : diagnostic de conformité de l'installation - Assainissement collectif : certificat de raccordement au réseau eau	1 an
Electricité (projet de loi habitat pour tous)	- Promesse de vente - Bail	Installations intérieures de plus de 15 ans	Diagnostic	Non connu