

OBLIGATIONS

A jour au 24 avril 2008

Obligations relatives à la qualité et à la contenance du logement

Un certain nombre d'obligations relatives à l'état et à la contenance des bâtiments ou des terrains incombent aux propriétaires soit à l'occasion de leur vente, soit en dehors de toute mutation. Ces obligations, qui peuvent selon le cas, porter sur l'information notamment de l'acquéreur ou du locataire ou encore sur la réalisation de travaux, sont en constante évolution depuis plusieurs années. Dans l'état actuel de la réglementation elles concernent le plomb, l'amiante, les termites, les installations de gaz, les risques naturels, technologiques et sismiques, la performance énergétique, l'électricité (à compter du 1.1.2009) et les installations d'assainissement non collectif (à compter du 1er janvier 2013), éléments qui doivent prochainement faire l'objet d'un dossier de [diagnostic technique unique](#). En outre certaines obligations portent également sur les installations de l'ascenseur, la surface du bien (loi Carrez), le radon, le bornage, les piscines. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble de ces obligations. Il sera mis à jour au fur et à mesure de l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions.

A - SATURNISME (PLOMB) (Code de la santé publique : art. L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R.

1334-13 / décret du 25.4.06 / arrêtés du 25.4.06 / décret du 5.9.06 / décret du 21.12.06)

[Le dispositif de lutte contre le saturnisme a été modifié par la loi du 9.8.04 relative à la politique de santé publique.](#)

Types de biens concernés	Tous immeubles (collectifs ou individuels)
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
Recherche / enquête Obligations... Par qui ...	Sur tout le territoire : signalement au préfet par le médecin inspecteur de santé publique des cas de saturnisme et des risques d'exposition au plomb des personnes mineures ; déclenchement immédiat de l'enquête environnementale par le préfet qui peut prescrire la réalisation d'un diagnostic pouvant être établi par un opérateur agréé par celui-ci.
Travaux / Obligations Par qui ...	Si l'enquête ou le diagnostic révèle la présence de plomb : - le préfet informe la famille du mineur et invite le propriétaire à prendre les mesures appropriées pour réduire le risque ; - si des revêtements dégradés contenant du plomb sont susceptibles d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, le préfet notifie au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant du local d'hébergement son intention de faire réaliser à leurs frais les travaux nécessaires sur l'immeuble (à défaut de connaître l'adresse, notification par affichage à la mairie de la commune ou de l'arrondissement) ; - le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement a 10 jours soit pour contester les travaux envisagés devant le président du TGI, soit pour s'engager à les effectuer dans le délai fixé par le préfet dans la notification (maximum 1 mois pouvant aller jusqu'à 3 mois maximum lorsqu'est assuré l'hébergement de tout ou partie des occupants hors des locaux) ; en cas de silence du propriétaire, syndicat des copropriétaires ou exploitant du local d'hébergement, les travaux sont réalisés d'office et à leurs frais ; - contrôle des travaux par le préfet à l'issue du délai imparti dans la notification ;

	- hébergement des occupants : la recherche d'un hébergement provisoire et le coût éventuel sont à la charge du propriétaire, syndicat des copropriétaires ou exploitant du local d'hébergement si les occupants sont de bonne foi au sens de l'article L. 521-1 du CCH (dans le cas inverse c'est le préfet qui s'en charge).
En cas de vente Obligations... Par qui ...	Pour tout immeuble d'habitation situé sur le territoire national et construit avant le 1.1.49 : - obligation d'annexer à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse de vente, à l'acte authentique un constat de risque d'exposition au plomb établi depuis moins d'un an à la date de la promesse et de l'acte authentique de vente (sauf en cas d'absence de plomb : dans ce cas, le CREP initial sera joint à chaque mutation quelle que soit sa date d'établissement) - CREP établi par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié assuré pour cette mission. A compter du 1.11.07, les diagnostiqueurs devront être certifiés par des organismes accrédités et respecter des règles spécifiques d'organisation et d'assurance (sous peine de sanctions pénales). - Vente portant sur un logement situé dans un immeuble (ou appartenant à des personnes titulaires de droits réels immobiliers ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux) : le CREP ne concerne que les parties privatives de l'immeuble affectées au logement. Si le CREP établit la présence de plomb : le propriétaire doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux, et a l'obligation de procéder aux travaux ; le CREP est communiqué au préfet s'il établit la présence de facteurs de dégradation du bâti.
En cas de location Obligations à compter du 12.8.08 ... Par qui ...	Pour tout immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1.1.49 - Obligation d'annexer à tout nouveau contrat de location un CREP établi (aux frais du bailleur, nonobstant toute convention contraire) depuis moins de 6 ans (sauf en cas d'absence de plomb : dans ce cas le CREP initial sera joint à chaque contrat de location sans qu'il soit besoin d'établir un nouveau constat); - CREP établi par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié assuré pour cette mission. A compter du 1.11.07, les diagnostiqueurs devront être certifiés par des organismes accrédités et respecter des règles spécifiques d'organisation et d'assurance (sous peine de sanctions pénales). - Location d'un logement dans un immeuble (ou appartenant à des personnes titulaires de droits réels immobiliers ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux) : le CREP ne porte que sur les parties privatives du logement. Si le CREP conclut à la présence de plomb : le bailleur doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux, et a l'obligation de procéder aux travaux ; le CREP est communiqué au préfet s'il établit la présence de facteurs de dégradation du bâti.
Dans les immeubles collectifs à usage d'habitation construits avant le 1.1.49 ... Obligations ... Par qui ...	<ul style="list-style-type: none"> ● Préalablement à tous travaux portant sur les parties à usage commun pouvant provoquer une altération substantielle des revêtements (travaux susceptibles de produire des poussières ou écailles de peinture), un CREP doit être effectué. ● En l'absence de travaux, ces mêmes parties à usage commun devront avoir fait l'objet d'un CREP au plus tard le 12.8.08. <p>- CREP établi par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié assuré pour cette mission. Si le CREP conclut à la présence de plomb : le bailleur doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux, et a l'obligation de procéder aux travaux ; communication du CREP au préfet en présence de facteurs de dégradation du bâti.</p>
Conséquences ou sanctions	Le vendeur, même non professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié au plomb. Le bailleur manque à ses obligations de sécurité et de prudence et peut engager sa responsabilité pénale
Financement des travaux	- Subvention ANAH - TVA à taux réduit le cas échéant

➤ **B - AMIANTE** (Code de la santé publique : art. L. 1334-13 ; art. R. 1334-14 et suivants / arrêtés du 22.8.02, du 2.12.02 / décret du 29.7.04 / [décret du 5.9.06](#))

Plusieurs matériaux sont susceptibles de générer des expositions à l'amiante. D'où les obligations pour le propriétaire d'effectuer une recherche d'amiante dans les matériaux friables (flocages, calorifugeages et les faux plafonds), et d'établir un dossier technique pour les matériaux durs pouvant contenir de l'amiante. En cas de vente du bien, un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante doit être fourni par le vendeur.

1 - Recherche d'amiante dans les flocages, calorifugeages et les faux plafonds	
Type de biens concernés	Tous les immeubles bâtis construits dont le permis de construire a été délivré avant le 1.7.97, à l'exception des maisons individuelles (en copropriété, sont concernées les parties communes et les parties privatives).
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
Obligations...Par qui...	<ul style="list-style-type: none"> - Recherche de flocages, calorifugeages et faux plafonds (selon la date de délivrance du permis de construire) contenant de l'amiante par un technicien qualifié : <ul style="list-style-type: none"> . soit un contrôleur technique agréé par le ministère de l'Équipement sur arrêtés . soit un technicien de la construction assuré pour cette mission et ayant obtenu une attestation de compétence. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation. A compter du 1.11.07, le professionnel chargé de la recherche de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds, des prélèvements représentatifs (en cas de doute persistant sur la présence d'amiante, les propriétaires feront effectuer un ou plusieurs prélèvements), devra avoir été certifié par des organismes accrédités et respecter des règles spécifiques d'organisation et d'assurance (sous peine de sanctions pénales). - Constitution d'un dossier technique concernant les flocages, calorifugeages et les faux plafonds tenu à disposition des occupants de l'immeuble notamment.
Travaux	<p>Selon le diagnostic de l'état des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits par un professionnel certifié (à partir du 1.11.07) - Mesures du niveau d'empoussièrement, - Travaux de retrait de confinement par entreprises qualifiées (délai de trois ans) <p>Liste des entreprises qualifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualibat : 01.47.04.26.01 ou www.qualibat.com - Afacq Ascet International : 01.46.15.70.60 - Mesures conservatoires pour la période précédant les travaux - Contrôle des travaux : examen visuel (par un professionnel certifié à compter du 1.11.07)
Financement des travaux	Subvention ANAH (diagnostic et travaux d'élimination ou d'isolation)
2 - Autres matériaux et produits contenant de l'amiante	
Type de biens concernés	<i>Constitution d'un dossier technique</i>
	<i>Démolition</i>
	Parties communes des immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1.7.97.
	Tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1.7.97
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
	Toutes zones géographiques
Obligations...Par qui...	<p>Les propriétaires doivent constituer un dossier technique amiante (DTA) et une fiche récapitulative à partir d'un repérage (arrêté du 22.8.02)</p> <ul style="list-style-type: none"> - repérage des matériaux friables mais aussi des matériaux durs (liste : annexe 13-9 du Code de la santé publique) par un technicien qualifié (professionnel certifié à compter du 1.11.07) - date butoir de constitution : 31.12.05 / 31.12.03 pour les IGH (immeubles de grande hauteur) - dossier technique tenu à disposition des occupants de l'immeuble et communication de la fiche récapitulative aux occupants de l'immeuble dans le délai d'un mois à compter de sa constitution ou mise à jour
	<p>Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en cas de démolition (obligation depuis le 1.1.02)</p> <p>Le repérage se fait sur les mêmes produits et matériaux que pour la constitution des dossiers techniques amiante. Repérage par un technicien qualifié (professionnel certifié à compter du 1.11.07)</p>
Sanctions en cas de non respect des obligations	Amende de 1.500 € à 7.500 €
	Amende de 1.500 € à 7.500 €
3 - Vente d'immeubles (loi SRU : art. 176 / Code de la santé publique : art. L. 1334-13, art. R. 1334-24 / arrêtés du 22.8.02, du 2.12.02)	
Type de biens concernés	Tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1.7.97 (les maisons individuelles et les parties communes et privatives des immeubles en copropriété sont concernées)
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
Obligations...Par qui...	<p>Un état mentionnant la présence ou le cas échéant l'absence d'amiante doit être produit par le vendeur au plus tard à la date de toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vente d'un lot en copropriété : la fiche récapitulative contenue dans le DTA vaut, lorsqu'elle existe,

	constat pour les parties communes. L'état est établi par un contrôleur technique agréé (liste) ou par un technicien de la construction assuré pour cette mission et justifiant d'une attestation de compétence (à compter du 1.11.07, le professionnel réalisant l'état devra avoir été certifié par des organismes accrédités et respecter des règles spécifiques d'organisation et d'assurance (sous peine de sanctions pénales).
Sanctions en cas de non respect des obligations	Impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés constitué par la présence d'amiante. Pas de sanction pénale

D- GAZ (Ordonnance du 8.6.05 / loi ENL du 13.7.06 / CCH : art. L. 134-6 et R. 134-6 à 9 / décret du 14.9.06 / décret du 21.12.06 / arrêté du 6.4.07)

Types de biens concernés	Tous les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
En cas de vente... Obligations... Par qui	<p>A compter du 1.11.07, le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit fournir un état de cette installation et intégré dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.</p> <p>Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans à la date de la promesse et de l'acte authentique de vente.</p> <p>L'état est réalisé, selon un modèle défini par l'arrêté du 6.4.07, dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances par un professionnel certifié et respectant des conditions particulières d'organisation et d'assurance.</p> <p>Il décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz...</p> <p>Documents réputés équivalents à l'état de l'installation intérieure de gaz dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de 3 ans à la date à laquelle il doit être produit : certificat de conformité et de sécurité effectué par un organisme agréé, et diagnostic réalisé avant le 1.11.07 dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz (<i>liste définie par arrêté à paraître</i>).</p> <p>Cas de la vente d'un lot en copropriété (ou appartenant à des personnes titulaires de droits réels immobiliers ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux) : l'état de l'installation de gaz ne concerne que les parties privatives du lot.</p>
Conséquences ou sanctions	le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché liée à l'installation de gaz

E - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (loi du 30.7.03 / Code de l'environnement : art. L. 125-5 et art. R. 125-23 à R. 125-27)

	Etat des risques naturels et technologiques	Information sur les sinistres antérieurs
Types de biens concernés	Tous biens immobiliers bâtis ou non, quelle que soit leur destination	Tous les immeubles bâtis
Zones géographiques visées par l'état des risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ; - zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prescrit ou approuvé ; - zones de sismicité I a, I b, II ou III mentionnées dans le décret du 14.5.91 modifié <p>Pour connaître les risques majeurs dans votre commune : http://www.prim.net/cqi_bin/citoyen/macommune/23_face_au_risque.htm</p>	Toutes zones géographiques

<p>En cas de vente...Obligations...Par qui</p>	<p>Depuis le 1.6.06, si le bien immobilier est situé dans l'une des zones précitées, le vendeur doit fournir un état des risques naturels et technologiques qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.</p> <p>- L'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, et selon un modèle type défini par arrêté.</p> <p>- Durée de validité : il doit avoir été établi moins de six mois avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.</p> <p>- Lorsque postérieurement à la signature de la promesse, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones visées ou si l'arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique par un état des risques naturels et technologiques (ou par la mise à jour de l'état existant).</p>	<p>Depuis le 1.6.06, le vendeur doit informer sur les sinistres antérieurs dont il a eu connaissance et qui ont donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.</p> <p>Cette information est obligatoire dans toutes les communes ayant fait l'objet d'au moins un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique qu'elles soient ou non dans une zone couverte par un PPRT, PRRN ou une zone sismique (soit la quasi-totalité de la France).</p> <p>Cette information est mentionnée par écrit directement dans l'acte authentique de vente.</p>
<p>En cas de location...Obligations...Par qui</p>	<p>Depuis le 1.6.06, si le bien objet de la location est situé dans l'une des zones précitées, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire entrant dans les lieux postérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi du 6.7.89 (l'état des risques est intégré au dossier de diagnostic technique à chaque changement de locataire).</p> <p>Il doit être fourni quelque soit le bailleur (parc privé et social sauf logements-foyers) et le logement (vide, meublé, saisonnier, logement de fonction...).</p> <p>L'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, et selon un modèle type défini par arrêté.</p> <p>Durée de validité : il doit avoir été établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location établi par écrit.</p>	<p>Depuis le 1.6.06, le bailleur doit informer sur les sinistres antérieurs dont il a eu connaissance et qui ont donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.</p> <p>Cette information est obligatoire dans toutes les communes ayant fait l'objet d'au moins un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique qu'elles soient ou non dans une zone couverte par un PPRT, PRRN ou une zone sismique (soit la quasi-totalité de la France).</p> <p>Cette information est mentionnée par écrit directement dans l'acte de location.</p>
<p>Conséquences ou sanctions</p>	<p>À défaut d'annexion de l'état des risques ou à défaut d'information sur la survenance de sinistres antérieurs, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou la diminution du prix du loyer</p>	

➤ F - LA PERFORMANCE ENERGETIQUE (loi du 9.12.04 / CCH : art. L. 134-1 à L. 134-5 / [décret du 14.9.06](#) / [arrêtés du 15.9.06](#) / [décret du 21.12.06](#)/ [arrêté du 3.5.07](#))

<p>Types de biens concernés</p>	<p>Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert (construction, extension ou existant). Exclusion des constructions provisoires (moins de 2 ans), bâtiments à usage agricole ou artisanal, lieux de culte, monuments historiques, bâtiments indépendants dont la SHOB est inférieure à 50 m², locaux n'utilisant pas d'énergie pour réguler la température intérieure</p>
<p>Zones géographiques</p>	<p>Toutes zones géographiques</p>

Obligations... Par qui ...	<p>- Le diagnostic de performance énergétique est un document indiquant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence.</p> <p>- Jusqu'au 1.11.07, il est établi par un professionnel qualifié -personne physique ou morale- satisfaisant à des critères de compétence, couvert par une assurance de responsabilité professionnelle pour cette activité, et ne devant pas avoir de liens avec le propriétaire, le mandataire ou avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux.</p> <p>- A compter du 1.11.07, le DPE devra être établi par un professionnel certifié et respectant des conditions particulières d'organisation et d'assurance.</p> <p>- Il comprend notamment : les caractéristiques du bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ainsi que les conditions de leur utilisation ; l'indication pour chaque équipement de la quantité annuelle consommée ou estimée et une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ; la quantité d'émissions de gaz à effet de serre ; le classement du bâtiment en fonction d'une échelle de référence ; et des recommandations d'amélioration énergétique.</p> <p>- Son contenu diffère selon l'âge du bâtiment, le type de logement (maison individuelle, lot dans un immeuble collectif avec installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle ou collective), l'existence ou non d'un DPE réalisé pour l'ensemble de l'immeuble.</p> <p>1 - En cas de construction d'un bâtiment neuf ou d'extension Le maître d'ouvrage fait établir le diagnostic et le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.</p> <p>- Cas d'une VEFA : le vendeur d'immeubles à construire est dispensé de fournir un DPE à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente (CCH : art. L. 271-4) mais doit le produire au plus tard à la réception de l'ouvrage (CCH : art. L. 134-2).</p> <p>L'obligation de fournir un DPE s'applique aux bâtiments ou parties de bâtiments pour lesquels le dépôt de la demande de permis de construire sera postérieure au 30.6.07.</p> <p>2 - En cas de vente d'un bâtiment existant Depuis le 1.11.06, un DPE fourni par le vendeur est intégré au dossier de diagnostic technique annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.</p> <p>- Le DPE doit avoir été établi depuis moins de 10 ans à la date de la promesse de vente et de l'acte authentique.</p> <p>- Cas de la vente d'un lot en copropriété : le DPE ne concerne que les parties privatives du lot.</p> <p>- Lorsque l'immeuble est offert à la vente, le propriétaire tient le DPE à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande.</p> <p>3 - En cas de location A compter du 1.7.07, le DPE est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement aux frais du bailleur.</p> <p>- Il est joint au dossier de diagnostic technique obligatoirement annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, quels que soient le bailleur (parc privé et social sauf logements-foyers) et le logement (vide, meublé, saisonnier, logement de fonction...).</p> <p>- Cas où l'obligation de fournir un DPE ne s'applique pas : reconductions tacites de bail, cessions de bail, échange de logements.</p> <p>- Le DPE qui a été éventuellement réalisé en vue de la vente ou de la construction d'un logement tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.</p> <p>- Cas d'un logement situé dans un immeuble collectif : le DPE ne concerne que les parties privatives du lot.</p> <p>- Location saisonnière : un DPE dont le contenu est allégé est prévu.</p> <p>- A compter du 1.7.07, le propriétaire bailleur tient également le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.</p> <p>4 - Information du public Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou le gestionnaire doit afficher à l'intention du public le DPE de moins de 10 ans.</p>
Conséquences ou sanctions	Le DPE n'a qu'une valeur informative

➤ G - ELECTRICITE (loi ENL du 13.7.06 / CCH : art. L. 134-7)

Types de biens concernés	Tous les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation
Zones	Toutes zones géographiques

géographiques	
En cas de vente Obligations... Par qui ...	<p>Le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit fournir à compter du 1.1.2009 un état de cette installation qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique communiqué à l'acquéreur.</p> <p>Lorsque les locaux vendus sont soumis au statut de la copropriété (ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux), l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur la partie privative du lot.</p> <p>Il est établi par une personne présentant des garanties d'indépendance, de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. A compter du 1.11.07, il devra être établi par un professionnel certifié et respectant des conditions particulières d'organisation et d'assurance.</p> <p>Cet état doit avoir été établi depuis moins de 3 ans à la date de la promesse ou de l'acte authentique.</p>
Conséquences ou sanctions	Le vendeur qui ne fournit pas le diagnostic lors de la signature de l'acte authentique de vente ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

➤ H - ASCENSEURS (loi du 2.7.03 / décret du 9.9.04 / CCH : art. L. 125-1 à L. 125-2-4 et R. 125-1 à R. 125-2-



8)

Types de biens concernés	Tout bâtiment (immeubles d'habitation, immeubles de bureau) desservi par un ascenseur
Zones géographiques	Toutes zones géographiques
Obligations... Par qui ...	<p>Le propriétaire personne physique de l'installation d'ascenseur (ou le syndicat des copropriétaires) doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre en place les dispositifs de sécurité, - réaliser un entretien et un contrôle technique, - communiquer à toute personne qui en fait la demande et disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble le rapport du contrôle technique. <p>cf. question-réponse "qualité de l'habitat" n° 36/04</p>
Sanctions	Sanctions pénales (amendes)

➤ I - SUPERFICIE LOI CARREZ (loi du 18.12.96 / décret du 23.5.97)

Types de biens concernés	Copropriétés
Zones géographiques	Toutes
En cas de vente Obligations... Par qui ...	En cas de vente de lots en copropriété, tout avant-contrat et l'acte authentique doivent mentionner la superficie de la partie privative du lot si > 8 m ² (le recours à un professionnel pour le mesurage n'est pas obligatoire, mais conseillé lorsque celui-ci est complexe).
Conséquences ou sanctions	<ul style="list-style-type: none"> - A défaut de mention, possibilité de demander la nullité de l'avant-contrat ou de l'acte, au plus tard dans le mois suivant l'acte authentique. Si la mention figure dans l'acte authentique seul, pas de nullité de l'avant-contrat, sauf si l'acquéreur refuse de signer l'acte authentique. - Si superficie réelle < de plus de 5 % à celle mentionnée dans l'acte authentique, possibilité de demander au juge une diminution proportionnelle du prix (dans un délai maximum d'un an suivant l'acte authentique).

➤ J - DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET CARNET D'ENTRETIEN (CCH : art. L. 111-6-2 /

décret 2001-477 du 30.5.01 relatif au carnet d'entretien / loi du 10.7.65 : art. 45-1)



Types de biens concernés	DT : 1ère mise en copropriété des immeubles de + de 15 ans CE : toutes copropriétés
Zones géographiques	Toutes
Obligations... Par qui ...	DT : la mise en copropriété d'un immeuble de + de 15 ans doit être précédée d'un diagnostic technique, « portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites, canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité ». La loi ne précise pas quels professionnels peuvent effectuer le diagnostic ; le propriétaire de l'immeuble a intérêt à s'adresser à un professionnel qualifié. CE : obligation d'établir un carnet d'entretien tenu et mis à jour par le syndic (décret du 30.05.01). Le carnet d'entretien mentionne l'année de réalisation de travaux importants (ravalement de façades, réfection des toitures...), la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage, les références des contrats d'entretien éventuels...
En cas de vente Obligations... Par qui ...	Le diagnostic doit être porté à la connaissance de l'acquéreur lors de la première vente suivant la mise en copropriété et de toute nouvelle vente intervenant dans les 3 ans suivant le diagnostic. Le diagnostic technique et le carnet d'entretien sont consultables depuis le 1.6.2001, sur demande, par tout candidat à l'acquisition d'un lot ou tout bénéficiaire d'un avant-contrat ou contrat de vente d'un lot.

➤ L - BORNAGE DES TERRAINS (SRU : art 14 /CU : art. L. 111-5-3)

Types de biens concernés	Terrains à construire à usage d'habitation ou mixte
Zones géographiques	Toutes- hors lotissements- en lotissements
En cas de vente Obligations... Par qui ...	Tout avant-contrat et contrat de vente doit indiquer si le descriptif du terrain résulte d'un bornage. En lotissement et en ZAC : le bornage est obligatoire.
Conséquences ou sanctions	A défaut, une action en nullité peut être engagée dans le délai d'un mois maximum suivant la signature de l'acte de l'acte authentique. Si la mention figure dans l'acte authentique seul, pas de nullité de l'avant-contrat, sauf si l'acquéreur refus de signer l'acte authentique.

➤ M - PISCINES PRIVEES (loi du 31.1.03 / décret du 31.12.03 / CCH : art. L. 128-1 à 3 et R. 128-1 à 4)

Types de biens concernés	Piscines privées de plein air totalement ou partiellement enterrées à usage individuel ou collectif
Zones géographiques	Toutes zones
Obligations... Par qui ...	- Sont visées : les piscines familiales ou réservées à des adhérents, piscines des centres de vacances, des hôtels, gîtes ruraux, campings... - Piscines installées après le 1.1.04 : elles doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade. - Piscines installées avant le 1.1.04, les propriétaires devaient équiper leur piscine du dispositif de sécurité au plus tard le 31.12.05 ou au plus tard le 1.5.04 en cas de location saisonnière de l'habitation. - Une note technique est remise au maître de l'ouvrage par le constructeur à la date de réception de la piscine.
Sanctions	Sanctions pénales (amendes, interdiction d'exercer pendant 5 ans l'activité professionnelle à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise)