

14ème législature

Question N° : 52742	De M. Philippe Gosselin (Union pour un Mouvement Populaire - Manche)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > cession immobilière. diagnostics. validité.
Question publiée au JO le : 25/03/2014 Réponse publiée au JO le : 19/01/2016 page : 603 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 18/11/2014 Date de renouvellement : 03/03/2015 Date de renouvellement : 16/06/2015		

Texte de la question

M. Philippe Gosselin appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les différents diagnostics qui doivent être réalisés lors de la vente d'un bien immobilier. De manière générale, les vendeurs d'un bien sont invités à réaliser ces études dès la mise en vente afin que les acquéreurs potentiels puissent avoir connaissance des éléments nécessaires à leur réflexion. Ces diagnostics ont des durées de validité différentes, dont la plus courte est de six mois. Or il arrive qu'entre la signature du compromis de vente et de l'acte de vente plus de six mois s'écoulent, contraignant le vendeur à réaliser de nouveau un ou des diagnostics, à sa charge. C'est pourquoi il lui demande dans quelle mesure les effets d'un diagnostic, valable au moment de la signature du compromis, pourraient être prorogés jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Texte de la réponse

L'objectif du dossier de diagnostic technique est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire ou locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes. L'évaluation de la performance énergétique du bien a également été introduite dans le dossier de diagnostic technique. Depuis le 1er novembre 2007, sous réserve que la situation du bien vendu les requière, les constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations intérieures de gaz et d'électricité doivent être regroupés dans un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié (acte authentique). S'y est ajouté depuis le 1er janvier 2011, le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif. Si l'un des documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte de vente notarié, un nouveau document doit être annexé à ce dernier. En l'absence, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites, aux installations de gaz et d'électricité et à l'installation d'assainissement non collectif, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; il demeure alors responsable vis-à-vis de l'acquéreur en cas de découverte du vice. Suite au retour d'expériences et à la concertation des experts judiciaires et des professionnels du bâtiment, les durées de validité des diagnostics ont été déterminées en adéquation avec la nature des risques rencontrés. Ces exigences spécifiques pour les diagnostics



de risques sanitaires et sécuritaires du bâtiment ont été adaptées pour faire prévaloir la sécurité juridique des transactions immobilières et l'exigence d'information et de sensibilisation des futurs occupants. En conséquence, le Gouvernement n'envisage pas, à court terme, de travailler à l'élaboration de nouvelles durées de validité, ni à leur prorogation.