



14ème législature

Question N° : 74655	De M. Jacques Myard (Union pour un Mouvement Populaire - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > logement	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > vente. documents obligatoires.
Question publiée au JO le : 24/02/2015 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2426 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 07/07/2015		

Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'ajout d'un certificat de « salubrité » dans les documents obligatoires lors d'une vente immobilière. Dans un souci de protection de l'acquéreur immobilier, le législateur a mis en place des diagnostics obligatoires devant être annexés à l'acte de vente qui visent à informer l'acquéreur, et exonérer le vendeur contre les vices et défauts cachés de la chose. Néanmoins, ces informations fournies ne donnent aucune vision de l'état global du bien. La vente d'un bien déclaré insalubre n'est pas illégale quand toutes les parties sont bien informées. Or l'existence d'un arrêté d'insalubrité n'est pas à porter à la connaissance du notaire. Dès lors, il s'avère que de nombreux acquéreurs se retrouvent au pied du mur en acquérant un bien qui se révélera insalubre, devant faire face à des vendeurs peu scrupuleux. La création d'un certificat de « salubrité » permettrait d'informer au plus juste l'acquéreur et ainsi de réduire les risques de contentieux, notamment les actions en garantie des vices cachés, par l'information fondamentale sur le bien, et servira de base, le cas échéant, à la fourniture de la preuve de la bonne ou mauvaise foi du vendeur, déterminante dans le cadre de l'application du code civil, en fonction des informations délivrées par ses soins. Il lui demande s'il entend réserver une suite favorable à cette proposition de création d'un certificat de « salubrité » lors des ventes immobilières.

Texte de la réponse

Depuis le 1er novembre 2007, sous réserve de la situation du bien vendu, 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. L'objectif du dossier de diagnostic technique est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire sur l'état global du bien et sur les éléments susceptibles de présenter des risques pour la santé ou



pour la sécurité des personnes. Ce dossier constitue donc d'ores et déjà un « certificat de salubrité ». Enfin, si un arrêté d'insalubrité est en cours sur un immeuble, ce dernier est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble. Le notaire puis le futur acquéreur sont ainsi informés. En conséquence, le Gouvernement n'envisage pas, à court terme, de créer un certificat de « salubrité » lors des ventes immobilières.