



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 23897

Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les impératifs qu'implique la vente ou la location d'un bien immobilier. Il souhaiterait savoir quelles sont les obligations incombant au propriétaire vendeur ou bailleur au niveau des diagnostics, quel en est le coût total moyen et si le Gouvernement a l'intention de faire évoluer la réglementation dans ce domaine.

Texte de la réponse

La prise en compte de préoccupations liées à la sécurité des constructions et à la santé des occupants a conduit à la création progressive d'obligations d'états ou de diagnostics techniques lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation. En premier lieu, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, oblige les vendeurs de lots de copropriété à indiquer et à garantir la superficie lors des transactions. Elle vise à améliorer la protection des acquéreurs. Il en est de même, pour la santé ou la sécurité, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de l'état des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures, de l'état parasitaire relatif à la présence de termites. Plus récemment, la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie a créé l'obligation, lors de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation, d'annexer à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente un état de l'installation intérieure de gaz naturel. Certains diagnostics ne sont obligatoires que dans certains cas particuliers. Ainsi, la mesure de la surface habitable n'est exigée que pour les lots de copropriété. Pour l'état parasitaire relatif à la présence de termites, l'obligation ne s'applique que dans les zones à risque, délimitées soit par arrêté préfectoral soit par arrêté municipal. Concernant l'amiante, l'obligation de diagnostic ne pèse que sur les biens immobiliers dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997. Le coût des différentes obligations pesant sur le propriétaire peut donc être très variable. Dans tous les cas, les diagnostics sont à la charge du vendeur. Le prix de ces diagnostics dépend de plusieurs facteurs, par exemple le nombre d'analyses nécessaires pour constater la présence ou non d'amiante, la taille du logement, la nature du bien (maison individuelle ou appartement). Pour un appartement de trois pièces, pour l'établissement des quatre états relatifs au mesurage, à l'amiante, aux termites et au plomb, le coût moyen est de l'ordre de 650 euros en Ile-de-France, et de 500 euros dans les autres régions. En ce qui concerne les évolutions réglementaires, il est prévu d'améliorer et de rendre plus lisibles les formalités et diagnostics obligatoires en matière immobilière. Lors de la vente d'un bien immobilier à un acquéreur non professionnel, l'ensemble des états que doit fournir le vendeur sera regroupé dans un document unique qui constituera le diagnostic technique. Les obligations et les procédures, et en particulier les durées de validité des différents états, seront améliorées et harmonisées. Les critères de compétence, de garantie et d'indépendance que doivent respecter les opérateurs seront également revus et le diagnostic technique devra être communiqué systématiquement à l'acquéreur dès la promesse de vente. L'information des acquéreurs sera ainsi améliorée, et le dispositif sera plus lisible et plus simple, non seulement pour les acquéreurs non professionnels, mais aussi pour les vendeurs et les intermédiaires.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Warsmann](#)

Circonscription : Ardennes (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23897

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 août 2003, page 6588

Réponse publiée le : 1er décembre 2003, page 9218