



CLIN D'ŒIL

Conseils gratuits

Toute l'information sur le logement

Les 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 de l'acquéreur ou du locataire ou encore sur la réalisation de travaux, sont en constante évolution depuis plusieurs années.

LES TERMITES

Loi du 8.6.99/CCH: art. L. 133-4 à 6 / décret du 3.7.00 / circulaire du 23.3.01

| BIENS CONCERNÉS | Tous immeubles bâtis ou non bâtis (collectifs ou individuels). | | |
|--------------------------------|--|---|--|
| ZONES | ZONE DÉLIMITÉE PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL | ZONE DÉLIMITÉE PAR ARRÊTÉ MUNICIPAL | TOUTES ZONES GÉOGRAPHIQUES |
| OBLIGATIONS... | <p>Mesures de prévention dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être :</p> <p>1 - En cas de démolition totale ou partielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - incinération sur place ou traitement avant tout transport des bois et matériaux contaminés, - déclaration obligatoire par lettre recommandée avec accusé de réception des opérations d'incinération et de traitement des matériaux par la personne qui y procède. <p>2 - En cas de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - annexer à l'acte authentique un état parasitaire conforme à un modèle établi par arrêté et réalisé par un expert (CTBA) ou Qualibat, - durée de validité de l'état fixée par décret (<i>décret à paraître</i>). | <ul style="list-style-type: none"> - Le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis de procéder dans un délai de six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux de prévention et d'éradication nécessaires. - Le propriétaire justifie de son obligation de recherche en adressant au maire un état parasitaire (établi par une personne exerçant l'activité d'expertise ou de diagnostic de la présence de termites). - Le propriétaire justifie du respect des travaux préventifs ou d'éradication en adressant une attestation établie par la personne exerçant l'activité de traitement et de lutte contre les termites distincte de la personne ayant établi l'état parasitaire, certifiant qu'il a procédé aux travaux correspondants (certains experts sont certifiés par le CTBA / centre technique du bois ou de l'ameublement ou par Qualibat www.ctba.fr ; 36.15 Qualibat ou www.qualibat.com). | <ul style="list-style-type: none"> - Déclaration obligatoire à la mairie, avec ou sans état parasitaire, par l'occupant ou le propriétaire si connaissance de termites ou par le syndicat des copropriétaires si les termites sont présents dans les parties communes. - La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble ; elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut être accompagnée d'un état parasitaire. |
| SANCTIONS | <p>1 - à défaut, amende de 1.500 € à 7.500 € ;</p> <p>2 - en l'absence d'état parasitaire, le vendeur (non professionnel) n'a pas la possibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés constitué par la présence de termites.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - En cas de carence du propriétaire et après mise en demeure restée infructueuse, le maire peut, sur autorisation du président du TGI, faire procéder d'office à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux de prévention et d'éradication nécessaires. - A défaut du respect de l'obligation de recherche et le cas échéant des travaux préventifs ou d'éradication : amende de 1.500 € à 7.500 €*. | <p>Amende de 1.500 € à 7.500 €.</p> |
| FINANCEMENT DES TRAVAUX | <p>Subvention ANAH (sous réserve que le traitement curatif ou préventif soit complet et réalisé par une entreprise agréée). TVA à taux réduit le cas échéant.</p> | | |

* Montants maxima des amendes prévues pour les personnes physiques (premier chiffre) et pour les personnes morales (deuxième chiffre).

LE SATURNISME (LE 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

BIENS CONCERNÉS : Tous immeubles (collectifs ou individuels).

ZONES : Toutes zones géographiques.

RECHERCHE / ENQUÊTE OBLIGATIONS... PAR QUI ...

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) ;
- 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. Dans le cas inverse c'est le préfet qui s'en charge.

OBLIGATIONS

| EN CAS DE VENTE | EN CAS DE LOCATION | DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS D'HABITATION CONSTRUITS AVANT LE 1.1.49 ... | PAR QUI ... |
|--|--|--|--|
| <p>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 l'acte authentique un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) établi depuis moins d'1 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).</p> | <p>Pour tout immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1.1.49 A compter du 12.8.08, 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).</p> | <p>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> | <p>CREP établi par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié assuré pour cette mission.</p> |

Si le CREP révèle 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.

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.

L'AMIANTE

Code de 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

1 - RECHERCHE D'AMIANTE DANS LES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET LES FAUX PLAFONDS

| | |
|---------------------------------|--|
| 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 | 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 soit un contrôleur technique agréé par le ministère de l'Équipement sur arrêtés, soit un technicien de la construction assuré pour cette mission. Depuis le 01.01.2003, le technicien qualifié doit avoir obtenu une attestation de compétence. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation.- 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.- Mesures du niveau d'empoussièrément.- Travaux de retrait de confinement par entreprises qualifiées (délai de 3 ans). Liste des entreprises qualifiées : 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. |
| FINANCEMENT DES TRAVAUX | Subvention ANAH (diagnostic et travaux d'élimination ou d'isolation), sous certaines conditions. |

2 - AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

| | <i>Constitution d'un dossier technique</i> | <i>Démolition</i> |
|------------------------|--|--|
| BIENS CONCERNÉS | 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 | Toutes zones géographiques | |
| OBLIGATIONS... | Les propriétaires doivent constituer un dossier technique et une fiche récapitulative à partir d'un repérage (arrêté du 22.8.02) - repérage des matériaux friables mais aussi des matériaux durs (liste : annexe 13-9 du Code de la santé publique), - date butoir de constitution : 31.12.05, - 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'1 mois à compter de sa constitution ou de sa mise à jour. | Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en cas de démolition (obligation depuis le 1.1.02). Le repérage se fait sur les mêmes produits et matériaux que pour la constitution des dossiers techniques amiante. |
| PAR QUI... | Repérage par un technicien qualifié. | |
| SANCTIONS | 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)

| | |
|--------------------------------------|---|
| 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 | Toutes zones géographiques. |
| OBLIGATIONS... PAR QUI... | Depuis le 1.9.02 un état mentionnant la présence ou le cas échéant l'absence d'amiante doit être annexé à tout avant contrat et à tout contrat de vente. Pour les parties communes des immeubles en copropriété la fiche récapitulative constitue le constat. L'état est établi par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction assuré pour cette mission. Depuis le 1.1.03, une attestation de compétence est exigée. |
| SANCTIONS | Impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés constituée par la présence d'amiante. Pas de sanction pénale. |

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Loi du 9.12.04 / CCH : art. L. 134-1 à L. 134-5
En attente d'un décret à paraître**

| | |
|---------------------------------------|--|
| BIENS CONCERNÉS | Tout bâtiment ou partie de bâtiment (construction, extension ou existant). |
| ZONES | Toutes zones géographiques. |
| OBLIGATIONS... PAR QUI ... | <p>- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) 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>Il est établi par un professionnel certifié -personne physique ou morale- satisfaisant à des critères de compétence (décret à paraître), 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>- Il prévoit des recommandations d'amélioration énergétique.</p> <p>1- En cas de construction 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>2- En cas de vente Le DPE fourni par le vendeur sera intégré au dossier de diagnostic technique annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. L'entrée en vigueur du "DPE vente" est soumise à la parution d'un décret. - La durée de validité est fixée par décret (<i>décret à paraître</i>). - Cas de la vente d'un lot en copropriété : le DPE ne concerne que les parties privatives du lot. - Cas d'une VEFA : le vendeur d'immeubles à construire est dispensé de fournir un DPE à l'acquéreur. - 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 à tout nouveau contrat de location aux frais du bailleur. - 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>- A compter de cette date, 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. |

LES 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
en application des articles L.125-5 et R.125-23 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ 20__ à _____ ms à jour.

2. Adresse commune code postal _____

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPR)
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR prescrit oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR appliqué par anticipation oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR approuvé oui non
Les risques naturels pris en compte sont :
Inondation Crue torrentielle Remonte de nappe
Erosion Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt Feu de bûche

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR)
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR prescrit oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR appliqué par anticipation oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR approuvé oui non
Les risques technologiques pris en compte sont :
Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret n°461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2008-892 du 13 septembre 2008.
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone I zone II zone III zone IV zone V

6. Localisation
extraits de documents ou de bases de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

7. Vendeur - Bailleur - Non person Non person
N°carte professionnelle N°carte professionnelle

8. Acquéreur - Locataire - Non person Non person
N°carte professionnelle N°carte professionnelle

9. Date _____ le _____

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par arrêté de préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander la diminution du prix. (V. voir l'article 125-5 du code de l'environnement)

BIENS CONCERNÉS

- pour l'état des risques naturels et technologiques, tous les biens immobiliers bâtis ou non, quelle que soit leur destination ;
- pour l'information sur les sinistres antérieurs, tous les immeubles bâtis.

ZONES

- zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques et naturels prescrit ou approuvé ;
 - zones de sismicité I a, I b, II ou III mentionnées dans le décret du 14.5.91 modifié.
- Pour connaître les risques majeurs dans votre commune : www.prim.net/cgi_bin/citoyen/macommune/23_face_au_risque.htm.

OBLIGATIONS...PAR QUI

En cas de cession d'un bien immobilier ou de mise en location, le vendeur ou le bailleur a une double obligation d'information :

- Si le bien immobilier est situé dans l'une des zones précitées, le vendeur ou le bailleur 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 ou au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement quelque soit le bailleur (parc privé et social sauf logements-foyers) et le logement (vide, meublé, saisonnier, logement de fonction...).
- 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).

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.

Le vendeur ou 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. 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 (soit la quasi-totalité de la France). Cette information est mentionnée par écrit directement dans l'acte authentique de vente.

Mesures applicables depuis le 1.6.06.

DURÉE DE VALIDITÉ

Il doit avoir été établi **moins de six mois** avant la date de conclusion du contrat de location établi par écrit, 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.

CONSÉQUENCES OU SANCTIONS

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.

LA SUPERFICIE LOI CARREZ

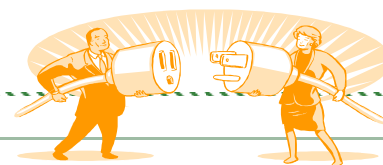
Loi du 18.12.96 / décret du 23.5.97

| | |
|-----------------------------------|--|
| BIENS CONCERNÉS | Copropriétés. |
| ZONES | Toutes. |
| OBLIGATIONS... PAR QUI ... | En cas de vente de lots en copropriété, tout avant-contrat et 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 | 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). |

| | |
|--|---|
| BIENS CONCERNÉS | Tous les immeubles à usage d'habitation. |
| ZONES | Toutes zones géographiques. |
| EN CAS DE VENTE... OBLIGATIONS... PAR QUI | 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 qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. Cas de la vente d'un lot en copropriété : l'état de l'installation de gaz ne concerne que les parties privatives du lot. La durée de validité de l'état de l'installation de gaz est fixée par décret (<i>décret à paraître</i>). |
| CONSÉQUENCES OU SANCTIONS | Le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché liée à l'installation de gaz. |

L'ELECTRICITE

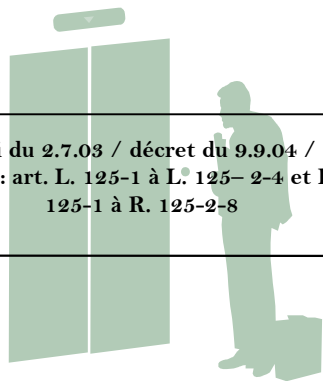
Loi ENL du 13.7.06 / CCH : art. L. 134-4



| | |
|---|--|
| BIENS CONCERNÉS | Tous les immeubles à usage d'habitation. |
| ZONES | Toutes zones géographiques. |
| EN CAS DE VENTE... OBLIGATIONS... PAR QUI... | 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 un état de cette installation qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique communiqué à l'acquéreur. 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. 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 (<i>décret à paraître</i>). La durée de validité de ce document est fixée par décret (<i>à paraître</i>). |
| 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. |

LES 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



| | |
|-----------------------------------|---|
| BIENS CONCERNÉS | Tout bâtiment (immeubles d'habitation, immeubles de bureau) desservi par un ascenseur. |
| ZONES | Toutes zones géographiques. |
| OBLIGATIONS... PAR QUI ... | Le propriétaire de l'installation d'ascenseur (ou le syndicat des copropriétaires) doit 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. |
| SANCTIONS | Sanctions pénales (amendes). |

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET LE 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. 65-1

| | DIAGNOSTIC TECHNIQUE | CARNET D'ENTRETIEN |
|---|---|---|
| BIENS CONCERNÉS | 1 ^{ère} mise en copropriété des immeubles de + de 15 ans. | Toutes copropriétés. |
| ZONES | Toutes. | |
| OBLIGATIONS... PAR QUI ... | 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. | 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. | |

LE BORNAGE DES TERRAINS

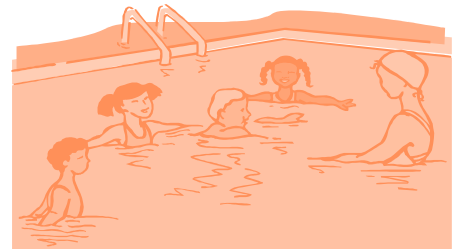
SRU : art 14 / CU : art. L. 111-5-3



| | |
|---|--|
| BIENS CONCERNÉS | Terrains à construire à usage d'habitation ou mixte. |
| ZONES | Toutes : hors lotissements et 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 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. |

LES 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



| | |
|-----------------------------------|--|
| BIENS CONCERNÉS | Piscines privées de plein air totalement ou partiellement enterrées à usage individuel ou collectif. |
| ZONES | Toutes zones. |
| OBLIGATIONS... PAR QUI ... | <ul style="list-style-type: none"> - 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 les équiper 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). |