



COMMUNIQUE

Acheter, vendre ou louer un logement : quels diagnostics ?

*Deux nouvelles plaquettes de l'ANIL et des ADIL intègrent les apports
du Grenelle de l'environnement*

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 de l'environnement »¹ entraîne de nouvelles obligations d'information à l'occasion de la vente ou de la location d'un logement. Elle modifie non seulement les obligations concernant le diagnostic de performance énergétique (DPE), mais elle avance l'entrée en vigueur du document relatif à l'installation d'assainissement non collectif.

Désormais, le DPE doit être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire sans que ces derniers n'aient à en faire la demande. Alors qu'un doute planait sur les locations concernées par le DPE, la loi indique expressément que le DPE est obligatoirement annexé à tout contrat de location, sauf lorsqu'il s'agit d'une location saisonnière ou d'un bail rural. A compter du 1^{er} janvier 2011, en cas de mise en vente ou de location, le classement du logement au regard de sa performance énergétique devra être mentionné dans les « petites annonces » publiées dans la presse, sur internet ou affichées en vitrine des agences. Dans les immeubles en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un DPE ou un audit devra être réalisé préalablement à l'examen par l'assemblée générale d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Par ailleurs, la loi du 12 juillet 2010 avance au 1^{er} janvier 2011 (au lieu de 2013) l'obligation pour le vendeur de produire un diagnostic d'assainissement non collectif lors de la vente d'une maison non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées (anciennement tout-à-l'égout). Ce document établi par la commune à l'issue du contrôle de l'installation, moins de trois ans auparavant, doit être annexé à tout avant-contrat ou à défaut, à l'acte de vente notarié. En l'absence de ce document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante et en cas de non-conformité de l'installation, l'acquéreur doit savoir qu'il aura à réaliser les travaux dans l'année qui suit son acquisition.

Le DPE et le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif doivent être regroupés dans le *dossier de diagnostic technique* annexé à l'avant-contrat avec les autres diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction des caractéristiques du logement vendu ou mis en location : constat de risque d'exposition au plomb, état relatif à l'amiante, aux termites, aux installations de gaz et d'électricité, état des risques naturels et technologiques.

¹ <http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2010/loi-portant-engagement-national-pour-lenvironnement-dite-grenelle-2/index.html>

Toutes ces informations sur les diagnostics à fournir au moment de la vente ou de la location d'un logement et les nouveautés issues de la loi du 12 juillet 2010 sont regroupées dans deux brochures que l'ANIL vient de rééditer en collaboration avec les ADIL : « Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics ? » et « Louer un logement : quel diagnostic ? »

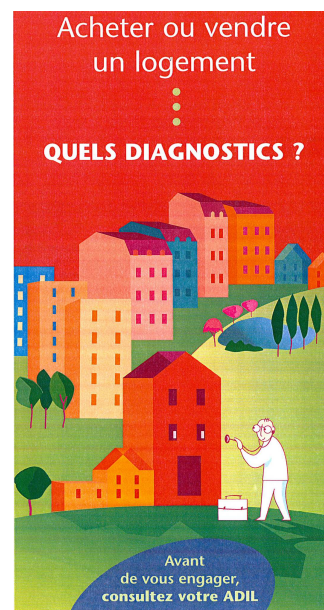
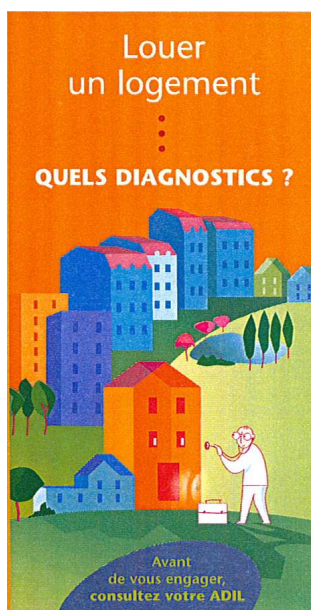
Ces plaquettes téléchargeables sur le site www.anil.org², et bientôt sur www.adil17.org, font le point sur les droits et obligations réciproques des vendeurs, acquéreurs, propriétaires et locataires ; elles les aident à discerner quels diagnostics s'imposent dans leur cas particulier et ce qu'ils doivent contenir, à qui s'adresser pour les faire réaliser, quelles sont les obligations de compétence, d'assurance et d'indépendance des professionnels.

En se rendant à l'Agence départementale d'information sur le logement de la Charente-Maritime ou sur un lieu de permanences, tout acquéreur, vendeur, propriétaire bailleur ou locataire peut, en outre, obtenir un conseil gratuit sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux de son projet ; l'ADIL réalise pour les futurs acquéreurs des simulations financières « sur mesure » pour les guider dans leur choix.

N'hésitez pas à consulter votre ADIL

70 bis, avenue Jean Guiton
17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.34.41.36
☎ 05.46.34.13.27
✉ contact@adil17.org



² http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_diagnostics/achat_quels_diagnostic.pdf
Et http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_diagnostics/louer_quels_diagnostics.pdf