

Projet de loi de simplification n°2 adopté par le Sénat le 14 octobre 2004

Article 26

« 1° Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance les dispositions nécessaires pour harmoniser les modalités d'établissement des états et constats permettant l'information et la protection des acquéreurs ou des preneurs de bien immobilier, en prévoir la production dans un document unique, et à définir les conditions requises des professionnels qui procèdent à ces états et constats.

2° Le titre III du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Diagnostic de performance énergétique

« Art. L. 134-1. - Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend 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 afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

« Il est établi par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence définis par décret en Conseil d'Etat.

« Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels elle réalise le diagnostic.

« Art. L. 134-2. - Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

« Art. L. 134-3. - I. - A compter du 1er juillet 2006, les candidats acquéreurs peuvent obtenir du vendeur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Ce diagnostic, fourni par le vendeur, est annexé à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. « II. - A compter du 1er juillet 2007, les candidats locataires peuvent obtenir, du bailleur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1.

« A compter de la même date, ce diagnostic est annexé à tout nouveau contrat de location aux frais du bailleur.

« III. - Le diagnostic visé au présent article doit avoir été établi depuis moins de dix ans. Lorsque l'objet de la vente ou de la location est un lot de copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur la partie privative du lot.

« IV. - Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

« Art. L. 134-4. - Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 datant de moins de dix ans.

« Art. L. 134-5. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre. »

II - Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

3° - Le 3° de l'article L. 224-2 du code de l'environnement est supprimé.

A la suite de l'adoption de ce projet de loi, l'article correspondant du projet de loi d'orientation sur les énergies sera supprimé.

.....

**Projet de texte d'ordonnance appliquant le 1° de l'article 26
relatif au diagnostic technique immobilier**

Article 1

Le chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par les articles suivants :

« Art. L. 271-4.-I. Un diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation, à un acquéreur non professionnel.

II. Le diagnostic comprend les documents suivants:

- 1) l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu par l'article L.1334 -13 du code de la santé publique,
- 2) le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L.1334-5 du code de la santé,
- 3) l'état parasitaire mentionné à l'article 8 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages,
- 4) un état de l'installation intérieure de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans,
- 5) l'état des risques naturels et technologiques mentionné au deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du code de l'environnement,
- 6) le diagnostic relatif à la performance énergétique mentionné à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation.

III. Lorsque l'objet de la vente est un lot de copropriété, les documents mentionnés ci-dessus en II, portent exclusivement sur la partie privative du lot, en l'absence de mesures

particulières portant sur les parties communes indiquées dans les dispositions législatives correspondantes.

IV. Si au moment de la signature de l'acte authentique de vente, un des documents a dépassé son délai de validité mentionné à l'article L. 271-5, ou si depuis la signature de la promesse de vente, il apparaît qu'un nouvel état tel que prévu au n°3 et au n°5 ci-dessus est requis, le nouvel état correspondant est annexé à l'acte authentique de vente.

V. En l'absence d'un des états n°1, 3 ou 4 ou le constat n°2 lors de la signature de l'acte authentique de vente, dans les conditions prévues par les dispositions correspondantes, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Si le diagnostic ne comprend pas, dans les conditions prévues par l'article L.125-5 du code de l'environnement, l'état n°5, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

VI. En cas de vente publique, le diagnostic est annexé au cahier des charges. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux ventes faites par autorité de justice.

« Art. L. 271-5 Par rapport à la date de la promesse de vente et à la date de l'acte authentique de vente, les documents visés au II de l'article L.271-4 doivent avoir été établis depuis :

- moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb,
- moins de six mois pour l'état parasitaire,
- moins de trois ans pour l'état de l'installation de gaz,
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique. »

« Art. L. 271-6 Les états, le constat et le diagnostic constituant le diagnostic technique prévu à l'article L.271-4, à l'exception de l'état prévu au n°5 du I, sont établis par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au type d'état, constat ou diagnostic pour lequel elle intervient. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels elle réalise un des états, le constat ou le diagnostic prévus à l'article L. 271-4. »

Article 2

L'article L. 1334-13 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

« Un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de certains immeubles bâtis.

Cet état est établi par une personne répondant aux dispositions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

En l'absence de l'état annexé lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Un décret en conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux concernés. »

Article 3

I. Il est ajouté à l'article L.1334-4 du code de la santé publique, l'alinéa suivant :

« Les opérateurs réalisant un constat de risque d'exposition au plomb doivent répondre aux dispositions de l'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation.

II. Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Le constat est établi par une personne répondant aux dispositions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. ».

III. Au deuxième alinéa de l'article L.1334-6 du code de la santé, les termes « à l'un des actes susmentionnés » sont remplacés par les termes « à l'acte authentique de vente ».

Article 4

I. L'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages est ainsi rédigé :

« En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, un état parasitaire est annexé à toute promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Cet état doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de la promesse de vente et à la date de l'acte authentique. Si, au moment de la signature de l'acte authentique, ce délai est dépassé ou si, depuis la signature d'une promesse de vente, une zone incluant l'immeuble est délimitée, un nouvel état est annexé à l'acte authentique.

Aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence de termites si l'état mentionné au premier alinéa n'est pas annexé à l'acte authentique de vente. »

II. L'article 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages est remplacé par les dispositions suivantes :

«Tout état parasitaire, toute expertise ou recherche à l'initiative du maire ou du préfet est établi par une personne répondant aux dispositions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

Le 3^{ème} alinéa de l'article 17 de 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 est abrogé à compter de la publication de la présente ordonnance

Article 6

Le deuxième alinéa de l'article L. 125-5 du code de l'environnement est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Si depuis la signature d'une promesse de vente, une nouvelle zone définie au premier alinéa recouvre l'immeuble, un nouvel état est annexé à l'acte authentique de vente. »

.....