



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### réglementation

Question écrite n° 20505

#### Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'inflation des contrôles techniques en matière immobilière. Depuis plusieurs années, le législateur a multiplié les formalités obligatoires pesant sur les propriétaires d'immeubles bâtis. Ainsi, un décret n° 96-97 du 7 février 1996 a d'abord imposé de rechercher la présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafonds, tant dans les parties communes que privatives. Cette obligation a été étendue récemment à d'autres matériaux : dalles de sol, conduits en fibro-ciment, etc. Par ailleurs, la loi du 29 juillet 1998 et son décret d'application du 9 juin 1999 ont créé des contrôles de la teneur en plomb dans les immeubles construits avant 1948 et situés en zone dite « à risques d'exposition au plomb ». En cas de vente d'un tel immeuble, un « état des risques d'accessibilité au plomb », datant de moins d'un an, doit être annexé à toute promesse ou acte de vente. A cela s'ajoute la réglementation concernant les insectes nuisibles. La loi du 8 juin 1999 et le décret du 3 juillet 2000 ont mis en place un dispositif de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, comprenant des obligations déclaratives, d'une part, et des obligations de diagnostic, d'autre part. Dans les zones déclarées infestées par arrêté préfectoral, le propriétaire qui veut vendre un bien doit fournir un état parasitaire de moins de trois mois, qui sera annexé à l'acte authentique de vente. Sans contester le bien-fondé de ces différents contrôles, on peut néanmoins regretter leur multiplication et leur complexité pour les propriétaires concernés. La durée de validité varie pour chacun des diagnostics susvisés, le contrôle de l'amiante a une validité permanente, le plomb de moins d'un an, enfin, le diagnostic « termites » n'est valable que trois mois. Ne pourrait-on regrouper ces différents contrôles en une seule formalité, avec une même durée de validité pour l'ensemble ? Alors que le Gouvernement fait de la simplification administrative un objectif majeur, il serait particulièrement bienvenu de rendre plus lisibles les formalités et diagnostics obligatoires en matière immobilière. Dès lors, il souhaiterait connaître sa position à ce sujet.

#### 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 de réalisation d'états ou de diagnostics techniques lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation. Il en est ainsi 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 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. Il apparaît nécessaire 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, il est envisagé de regrouper dans un document unique qui constituera le diagnostic technique, l'ensemble des états que doit fournir le vendeur. A cette occasion, les obligations et les procédures, et en particulier les durées de validité des différents états, seront améliorées et harmonisées. Les critères de compétence, de garanties et d'indépendance que doivent respecter les opérateurs seront également revus. Et le diagnostic technique pourra

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. Le nouveau dispositif, qui a fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier, sera inclus dans le projet de loi intitulé « Habitat pour tous » actuellement en cours d'élaboration.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Lang](#)

**Circonscription :** Moselle (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 20505

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 23 juin 2003, page 4934

**Réponse publiée le :** 18 août 2003, page 6522