



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 32577

Texte de la question

M. Jean-Pierre Gorges attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'environnement, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur la pertinence de certains diagnostics, obligatoires, en cas de vente d'un bien immobilier, dans le cadre d'une vente suivie de démolition. En effet, si la recherche d'amiante est imposée et justifiée, on peut s'interroger sur la nécessité de réaliser des diagnostics tels que celui qui concerne le risque d'exposition au plomb, les performances énergétiques, l'état des risques naturels et technologiques, ainsi que le futur état des installations de gaz et d'électricité. Une telle situation n'est pas envisagée par les textes, et les directions départementales de l'équipement ne disposent d'aucune information à ce sujet. Il semble donc que ces diagnostics soient obligatoires, même dans le cas d'une vente pour démolition. Il souhaite savoir si des précisions pourraient être apportées à ce sujet aux organismes concernés.

Texte de la réponse

La vente d'un bien immobilier suivie de démolition constitue un cas particulier de vente. La loi stipule qu'en cas d'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents suivants : le constat de risque d'exposition au plomb ; l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ; l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ; l'état de l'installation intérieure de gaz ; l'état de l'installation intérieure d'électricité ; le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Si certains de ces documents peuvent paraître superfétatoires, il n'en demeure pas moins que d'autres, en particulier ceux concernant l'amiante et le plomb ont directement trait à la santé des personnes ayant à effectuer les travaux. Le vendeur a, par ailleurs, intérêt à produire l'état des risques naturels et technologiques puisqu'en cas de non-fourniture « l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ». Il appartient donc au vendeur de bien appréhender, au regard des impératifs de santé des occupants et de sécurité des constructions, les risques auxquels il s'expose en ne fournissant pas un ou plusieurs documents du dossier de diagnostic technique.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Gorges](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32577

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 octobre 2008, page 8716

Réponse publiée le : 24 février 2009, page 1800