ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 53738

Texte de la question

Mme Geneviève Gosselin-Fleury appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur un problème rencontré par les notaires quant aux diagnostics réalisés lors de la vente d'un bien immobilier. En effet, pour vendre un bien immobilier, différents diagnostics doivent être réalisés mais ceux-ci ont des durées de validité différentes. De fait, certains diagnostics valables au moment du compromis de vente ne sont plus valables au moment de l'acte de vente et doivent être à nouveau payés par le vendeur alors même qu'on peut penser que les résultats entre les premiers et les seconds diagnostics ne changeront pas. Aussi elle lui demande de préciser si le Gouvernement envisage de revoir ces dispositions pour faire en sorte que les diagnostics établis au moment du compromis de vente demeurent valables jusqu'à l'acte de vente.

Texte de la réponse

Depuis le 1er novembre 2007, sous réserve que la situation du bien vendu les requière, les constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations intérieures de gaz et d'électricité doivent être regroupés dans un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié (acte authentique). S'y est ajouté depuis le 1er janvier 2011, le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif. Si l'un des documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte de vente notarié, un nouveau document doit être annexé à ce dernier. En l'absence, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites, aux installations de gaz et d'électricité et à l'installation d'assainissement non collectif, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; il demeure alors responsable vis-à-vis de l'acquéreur en cas de découverte du vice. Suite au retour d'expériences et à la concertation des experts judiciaires et des professionnels du bâtiment, ces durées de validité ont été déterminées en fonction de la nature des risques rencontrés. Ces exigences spécifiques pour les diagnostics de risques sanitaires et sécuritaires du bâtiment ont été adaptées pour faire prévaloir la sécurité juridique des transactions immobilières. En effet, ces durées de validité sont indispensables car elles permettent aux acquéreurs de pouvoir se prémunir de la présence de ces risques sanitaires ou sécuritaires du bâtiment. En conséquence, le Gouvernement n'envisage pas, à court terme, de travailler à l'élaboration de nouvelles durées de validité. Par ailleurs, s'agissant du diagnostic de performance énergétique, il convient de rappeler qu'il n'a qu'une valeur informative.

Données clés

Auteur : Mme Geneviève Gosselin-Fleury
Circonscription : Manche (4e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 53738
Rubrique : Logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE53738

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires
Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 21 octobre 2014
Question publiée au JO le : 15 avril 2014, page 3324
Réponse publiée au JO le : 4 novembre 2014, page 9342