

## Acquisition d'un logement existant

Acquérir un immeuble existant ne signifie pas acquérir un « vieil » immeuble puisqu'on considère comme neufs les biens vendus sur plan ou dans les 5 ans qui suivent leur achèvement, à condition qu'il s'agisse de la première mutation consentie dans ce délai.

Avant tout engagement, le candidat acquéreur doit préalablement étudier :

- la conception et l'état du logement,
- la situation et l'exposition,
- l'état de la toiture, de l'étanchéité,
- les servitudes.

Le vendeur doit l'informer

- des charges
- des dépenses d'entretien
- du règlement de copropriété
- des décisions des dernières assemblées de Copropriété afin de déterminer si des travaux futurs ont été décidés;
- de la superficie du logement ;
- de la date de libération du logement.

Il est utile de se rendre à la mairie de la commune où est construit le logement et de se renseigner sur les règles et projets d'urbanisme.

La réalisation de différents diagnostics permet de sécuriser l'acquisition d'un logement existant :

### ⇒ *Les risques naturels et technologiques*

Tout vendeur d'immeuble doit désormais informer l'acquéreur des risques technologiques, naturels ou sismiques susceptibles d'affecter l'immeuble vendu. Dans les zones particulièrement exposées à ces risques et dans les zones de sismicité, toute promesse de vente ou d'achat et tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un immeuble situé dans les communes concernées doit comporter un état sur l'existence de ces risques.

### ⇒ *La lutte contre les termites*

Le dispositif mis en place depuis 1999 ne concerne que les termites et comprend :

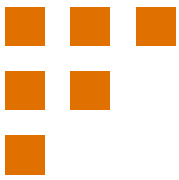
- un régime de déclaration en mairie;
- un mécanisme de zonage ;
- des pouvoirs du maire à l'encontre des propriétaires concernant les travaux préventifs ou d'éradication
- une obligation de fournir un état parasitaire dans les transactions immobilières.

Tout vendeur non professionnel d'un immeuble situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral doit produire un état parasitaire au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente. Cet état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de l'acte de vente, lui sera alors annexé.

### ⇒ *Le plomb*

En 1998, le législateur a mis place des mesures d'urgence contre le saturnisme c'est-à-dire l'intoxication par le plomb ou les sels de plomb se trouvant dans les peintures anciennes ou certains tuyaux d'adduction d'eau.

Lorsqu'une zone à risque d'exposition au plomb est déterminée par le Préfet, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que les ventes de logements et d'immeubles d'habitation



construits avant 1948 doivent comporter en annexe un "état des risques d'accessibilité au plomb" datant de moins d'1 an.

⇒ *L'Amiante*

Tout propriétaire d'immeuble bâti doit rechercher la présence d'amiante, cette première obligation concerne tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il doit également contrôler régulièrement l'état de conservation de l'amiante et de faire éventuellement effectuer tous travaux nécessaires. Seul l'immeuble à usage d'habitation comportant une seule unité d'habitation y échappe.

Un constat établi par un professionnel doit être produit au plus tard à la date de l'avant-contrat de vente afin que l'acquéreur soit informé le plus tôt possible sur l'existence de risques d'exposition à l'amiante. Il doit indiquer la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits.

En cas de vente de l'immeuble, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à tout avant-contrat de vente et à tout contrat de vente de certains immeubles bâtis.

⇒ *Le diagnostic de performance énergétique*

Un diagnostic de performance énergétique doit être non seulement annexé à l'acte de vente, mais également établi lors de la construction ou l'extension d'un immeuble, et communiqué, le cas échéant, au locataire. Il vise tous les bâtiments ou parties de bâtiment clos et couverts, à l'exception :

- des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans
- des bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- des bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- des bâtiments servant de lieux de culte ;
- des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

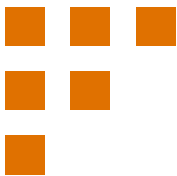
Ce document indique les caractéristiques techniques des équipements consommateurs d'énergie, la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, et l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre et d'énergie renouvelable produite par les équipements. En fonction des différentes informations recueillies, le bâtiment est classé selon une échelle de référence qui devrait s'apparenter aux « étiquettes énergie » que l'on trouve déjà sur les appareils électroménagers (échelle de A à G). Le diagnostic contient également des recommandations pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, et, en cas de présence d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kW, le rapport d'inspection de cette installation.

⇒ *L'état de l'installation intérieure de gaz*

Cet état concerne uniquement les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances. Réalisé sans démontage d'éléments des installations, le diagnostic porte sur les appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire alimentés par le gaz, ainsi que sur les tuyauteries fixes d'acheminement du gaz. L'aération des locaux et l'évacuation des produits de combustion sont également vérifiées. À l'instar du diagnostic de performance énergétique, le document est également établi par un diagnostiqueur certifié.

⇒ *La Sécurité des Piscines*

La sécurité des piscines privées familiales ou à usage collectif est encadrée par le législateur. A compter du 1er janvier 2004, les nouvelles piscines enterrées non closes doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité visant à prévenir le risque de noyade et répondant à des normes définies par voie réglementaire. Le propriétaire doit désormais joindre à la déclaration de travaux



d'installation de la piscine une note technique établie par le constructeur ou l'installateur indiquant le dispositif retenu.

Les propriétaires des piscines existant au 1er janvier 2004 ont, quant à eux, jusqu'au 1er janvier 2006 pour les mettre en conformité sous réserve qu'à cette échéance, le dispositif de sécurité soit adaptable à leur équipement.

⇒ *Le diagnostic « électricité »*

A compter du 1er janvier 2009 et préalablement à la mise en vente d'un logement, le vendeur a pour obligation de fournir à l'acquéreur un état relatif à l'installation intérieure d'électricité si cette dernière a plus de 15 ans.

Le diagnostic est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Il doit dater de moins de 3 ans et être joint au dossier de diagnostic technique (annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique). Etabli par un professionnel, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie notamment l'existence et les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection, ainsi que de son accessibilité,
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique,
- d'un dispositif de protection contre les surintensités,
- d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

⇒ *La sécurité des chaudières*

Un décret du 27 novembre 2008 vient de renforcer les obligations des constructeurs et des propriétaires immobiliers quant aux appareils de chauffage et de production d'eau chaude.

Dans les habitations et leurs dépendances, les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire d'une puissance inférieure ou égale à 70 kilowatts et utilisant des combustibles solides, liquides ou gazeux doivent être munies :

- D'une entrée d'air permanente,
- Et d'un système d'évacuation vers l'extérieur des produits de la combustion (selon les règles de sécurité et les bonnes conditions techniques).

Toutes les constructions neuves, dont le permis de construire sera déposé à partir du 1er janvier 2009, devront prévoir ce système.

Quant aux propriétaires de bien immobilier abritant ce type de chaudière, ils devront, à leur charge, faire les travaux nécessaires pour installer cette entrée d'air et le système d'évacuation.

⇒ *Les puits et forages privés*

Depuis le 1er janvier 2009, tout particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique (un puits, un forage ou une simple prise d'eau), doit déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie. Tout nouvel ouvrage réalisé après le 1er janvier 2009 fait l'objet d'une déclaration au plus tard un mois avant le début des travaux. Les ouvrages existants au 31 décembre 2008 sont, pour leur part, à déclarer avant le 31 décembre 2009.

⇒ *Des détecteurs de fumée obligatoires d'ici 5 ans*

La loi de mobilisation pour le logement dite « Loi Boutin » rend obligatoire les installations de systèmes de détection de fumée. Les propriétaires auront cinq ans, une fois la loi en vigueur, pour mettre leurs logements aux normes.

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)