



Les diagnostics sont-ils obligatoires ?

Par **rezeda**, le **13/07/2016** à **20:37**

Bonsoir,

Dans le cas d'une vente d'une maison à un promoteur immobilier en vue de sa destruction et de la construction, à la place, d'un petit immeuble collectif.

- les diagnostics sur l'habitation existante sont-ils, malgré tout, obligatoires au moment de passer chez le notaire

- la fourniture d'un certificat de conformité de l'assainissement (système séparatif eaux pluviales/ eaux usées) est-il aussi exigé dans une telle opération ?

Par **Visiteur**, le **13/07/2016** à **23:14**

Bonsoir,

A confirmer par le notaire, mais je crois qu'il peut y avoir dispense lorsqu'il est mentionné dans le compromis l'intention de destruction par l'acquéreur, pour dégager le vendeur de la garantie des vices cachés.

Par **chaber**, le **14/07/2016** à **08:01**

Bonjour

Le diagnostic Amiante restera obligatoire.

S'il y a présence d'amiante il faudra procéder à une démolition minutieuse par une entreprise spécialisée qui va devoir trier les gravats: les déchets amiante seront déposées dans une benne prévue à cet effet.

Le coût de ces opérations sera assez important et l'acquéreur négociera le prix d'achat à la baisse

Par **talcoat**, le **14/07/2016** à **10:00**

Bonjour,

Plus précisément, le vendeur doit tous les diagnostics obligatoires (à moins de démolir avant la vente).

De toutes les façons, l'acquéreur devra réaliser à ses frais un diagnostic amiante avant démolition, les prélèvements de contrôle étant différents.

Cordialement

Par **vaujany**, le **14/07/2016** à **11:09**

[citation]Plus précisément, le vendeur doit tous les diagnostics obligatoires (à moins de démolir avant la vente).

[/citation]

Bonjour,

Est-ce que le permis de démolir obtenu par l'acheteur (le promoteur) suffit à dispenser de la fourniture des diagnostics au moment de la signature chez le notaire ?

ou bien.

Il faut que ce soit le vendeur qui démolisse avant et que le descriptif du bien à vendre au promoteur porte uniquement sur des **terrains non bâtis** ?

Par **talcoat**, le **16/07/2016** à **16:01**

Bonjour,

La démolition avant la vente nécessite tout de même un diag. spécial amiante assez onéreux à cause du nombre des prélèvements, il est donc préférable de vendre en l'état.

Il est sans doute possible de vendre avec une décharge de responsabilité dans l'acte, l'acquéreur s'engageant à démolir (PC démolir produit) et assumant les frais du diagnostic.

Voir le notaire à ce sujet.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **17/07/2016** à **07:34**

Effectivement, cela semble logique.

Par **morobar**, le **17/07/2016** à **08:58**

Bjr,

Ne pas oublier non plus le diagnostic sur les risques naturels et technologiques.

Les exemples de zones à sismicité, carrières (dans l'essonne) ou de zones argileuses (seine st denis)...sont nombreuses

Par **talcoat**, le **17/07/2016** à **15:22**

Bonjour,

NON, ce n'est pas le sujet ... seul le diagnostic amiante est nécessaire dans le cas de démolition.

Par **Lag0**, le **17/07/2016** à **16:44**

Bonjour,

Le diagnostic amiante n'a rien d'obligatoire ! Simplement, la clause d'exemption des vices cachés ne fonctionne pas à ce sujet en cas d'absence.

Ce que dit la loi :

[citation]Article L271-4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 76

I.-En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent

code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II.-En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

[fluo]En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.[/fluo]

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

[/citation]

En revanche, comme le dit morobar, mieux vaut faire le diagnostic des risques naturels et technologiques, au cas où il viendrait à l'idée de l'acheteur de demander ensuite une diminution du prix.

Par **chaber**, le **17/07/2016** à **17:13**

[citation]Le diagnostic amiante n'a rien d'obligatoire ![/citation]

Le décret 2002-839 du 3 mai 2002 a-t-il été abrogé

Art. 10-1. - Les propriétaires des immeubles mentionnés au second alinéa de l'article 1er produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe au présent décret. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Par **Lag0**, le **17/07/2016** à **17:24**

Salut Chaber,

En fait, la question n'est pas vraiment de savoir ce qui est obligatoire ou pas, mais les conséquences d'une non production des diagnostics.

Il y a de nombreuses choses rendues obligatoires par la loi sans pour autant qu'il n'y ait de sanctions prévues.

Le décret que vous citez indique l'obligation de fournir un diagnostic, mais pas les conséquences d'une non fourniture.

Le code de la construction et de l'habitation est un peu plus prolix et indique qu'en cas de non fourniture, le vendeur ne pourra pas se prévaloir de la clause d'exemption en vices cachés, ce qui, dans le cas d'une vente pour destruction, n'est pas bien important.

Il ne fallait pas comprendre de ma phrase que le diagnostic amiante n'est pas obligatoire en général, mais dans ce cas particulier où certains disaient que c'était le seul obligatoire.

Si l'on va dans ce sens, ils sont tous obligatoires, mais si l'on dit que les autres ne le sont pas, celui d'amiante ne l'est pas plus...

Par **talcoat**, le **18/07/2016** à **19:14**

Bonjour,

Le diagnostic amiante est bien obligatoire (et le seul) en cas de démolition, dire le contraire c'est méconnaître le Code de santé publique:[smile3]

Les propriétaires des immeubles bâtis dont le permis de construire à été délivré avant le 1er juillet 1997, sont tenus, préalablement à la démolition de ces immeubles, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux...

Le vendeur a donc trois solutions soit:

-vendre en l'état avec TOUS les diagnostics obligatoires,

-vendre après avoir lui même démoli avec le diag amiante avant démolition,

-vendre en l'état avec une décharge de responsabilité sur les vices cachés (l'acquéreur n'ayant pas d'intérêts à préserver puisqu'il démolit l'immeuble) sans aucun diagnostic, le diag amiante étant supporté par l'auteur de la démolition.[/b]

Par **Visiteur**, le **18/07/2016** à **19:19**

BONJOUR marque de politesse [smile4]

Tout à fait logique par ailleurs

Par **Lag0**, le **19/07/2016** à **06:58**

[citation]Le diagnostic amiante est bien obligatoire (et le seul) en cas de démolition, dire le contraire c'est méconnaître le Code de santé publique[/citation]

Vous me faites dire ce que je n'ai pas dit !

Il est dit plus haut :

[citation]Le diagnostic Amiante restera obligatoire. [/citation]

C'est le vendeur qui pose la question, ce n'est pas lui qui va démolir ! Or vous lui dites que le seul diagnostic obligatoire dans son cas est le diagnostic amiante, je maintiens que non ! Ce diagnostic, pour le vendeur, n'est ni plus, ni moins obligatoire que les autres.

Par **talcoat**, le **19/07/2016** à **10:21**

@Lag0 vous semblez ne pas maîtriser la pratique des diagnostics, sinon vous sauriez qu'il existe un diagnostic amiante spécifique avant démolition!

Relisez la synthèse faite dans ma dernière réponse...

Par **Lag0**, le **19/07/2016** à **14:01**

Le diagnostic amiante avant démolition, c'est celui qui démolira qui le fera, donc l'acheteur ! rezeda, lui, vend sa maison, telle qu'elle est. S'il fournit un diagnostic amiante, ce ne sera pas un diagnostic avant démolition !

Donc je maintiens, soit il applique bêtement la réglementation et fait tous les diagnostics avant vente, soit il se met d'accord avec l'acheteur et le notaire et il n'en fait aucun. Pas plus le diagnostic amiante qu'un autre...

Par **talcoat**, le **19/07/2016** à **19:11**

Vous semblez ne pas savoir lire...il est dit:

"Le vendeur a trois solutions:

-vendre en l'état avec TOUS les diagnostics obligatoires,

-vendre après avoir lui même démolit avec le diag amiante avant démolition,

-vendre en l'état avec une décharge de responsabilité sur les vices cachés (l'acquéreur n'ayant pas d'intérêts à préserver puisqu'il démolit l'immeuble) sans aucun diagnostic, le diag amiante étant supporté par l'auteur de la démolition."

Par **Lag0**, le **19/07/2016** à **19:25**

Je pense savoir lire autant, voir mieux que vous !

La question est :

[citation]Dans le cas d'une vente d'une maison à un promoteur immobilier en vue de sa destruction et de la construction, à la place, d'un petit immeuble collectif.

[/citation]

Une vente en vue de la destruction ne me semble pas vouloir dire une vente une fois détruite !
C'est vous qui rajoutez un cas qui ne fait pas partie de l'énoncé !