

Diagnostic immobilier : et maintenant le contrôle de l'électricité !

A partir de janvier prochain, les propriétaires devront s'acquitter de 7 diagnostics obligatoires. Impossible de s'en exonérer, surtout actuellement, où seuls les logements sans défaut ont une chance de trouver preneur.

Depuis l'été dernier, il fallait vérifier le plomb. A partir de janvier prochain, il faudra rajouter l'électricité, en attendant l'assainissement individuel en 2013, et peut-être plus tard, le contrôle de la qualité de l'air. Depuis 1996, les logements sont littéralement passés au scanner, à l'échographie et à l'IRM réunis... Entre l'amiante, les termites, l'électricité, le gaz et la performance énergétique, les propriétaires sont soumis à une obligation de transparence totale. Bien sûr, ces contrôles sont bénéfiques aux acquéreurs, et accessoirement aux techniciens qui profitent de ce marché captif. Mais ils ralentissent d'autant les processus de mises en vente ou en location.

Pour les vendeurs ou bailleurs qui passent par un professionnel, ces obligations sont certes faciles à recenser mais plaignez ceux qui vendent ou qui louent par leurs propres moyens ! D'autant que ces diagnostics obéissent à des réglementations différentes.

D'une part, ils ne concernent pas forcément tous les logements ; d'autre part, ils ont une durée de validité plus ou moins longue. D'où leur regroupement au sein d'un " dossier de diagnostic technique " (DDT), qui doit désormais être joint à toute promesse de vente ou bail de location. Cette mesure est entrée en application en novembre 2007. Elle a le mérite de clarifier les obligations incombant aux vendeurs et aux bailleurs en leur fournissant une sorte de check-list des documents à fournir selon leur cas de figure.

Chez les vendeurs, outre l'obligation de mesurage du logement (loi Carrez du 18 décembre 1996), non intégrée au dossier de diagnostic technique, sept autres contrôles s'imposeront désormais à partir du 1er janvier prochain : plomb, amiante, termites, performance énergétique, gaz, risques naturels et technologiques, et le petit dernier : les installations électriques (arrêtés du 8 juillet 2008, " JO " du 23 juillet 2008).

Selon la Fneci (Fédération nationale des experts de la construction et de l'immobilier), 7 millions de logements (sur les 31 millions du parc français) sont équipés d'une installation électrique présentant des risques pour les usagers, dont pas moins de 2,3 millions sont considérées comme particulièrement vétustes, voire dangereuses pour la sécurité, occasionnant 80.000 incendies d'origine électrique et une centaine de décès chaque année.

Exiger des travaux

Le diagnostic des installations électriques concerne les logements anciens (uniquement les parties privatives) dont l'installation électrique date de plus de 15 ans. Etabli à partir d'un modèle type, le document devra notamment préciser l'emplacement, l'accessibilité et les caractéristiques techniques des éléments composant l'installation, le degré de vétusté, les risques éventuels... A défaut d'un diagnostic de moins de trois ans lors de la signature du compromis (ou de la signature chez le notaire), impossible de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Autrement dit, en cas d'accident, d'incendie..., le vendeur serait tenu pour responsable. Même risque en cas d'absence d'un diagnostic gaz imposé, pour sa part, depuis le 1er novembre 2007. Le diagnostic doit dater de moins de trois ans à la date de signature de l'acte. Le diagnostic plomb, baptisé constat de risque d'exposition au plomb (CREP), concerne les logements construits avant le 1er janvier 1949 et doit dater de moins d'un an à la date de la vente. Le diagnostic amiante intéresse, pour sa part, tous les logements édifiés avant le 1er juillet 1997. Le diagnostic relatif aux termites n'implique que les logements inscrits dans les zones à risque (par arrêté préfectoral). L'absence de l'un de ces trois documents engage la responsabilité du vendeur ou peut déboucher sur une forte amende. Dans le cas du diagnostic des risques naturels et technologiques (zones à risque seulement), elle peut aussi entraîner la réduction du prix, voire l'annulation de la vente. Enfin, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'a qu'une valeur informative vis-à-vis de l'acquéreur qui ne peut s'en servir pour exiger des travaux.