

ASSISTANCE JURIDIQUE et FISCALE

● Veille juridique ●

1- LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

a- LES VENTES

Le vendeur d'un logement ancien doit fournir un certains nombres de diagnostics. L'information prend la forme d'un dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être annexé au compromis de vente.

Voici une liste exhaustive des diagnostics à fournir par le vendeur d'un logement ancien.

Diagnostiques	Concerne	Où	Durée de validité	Conséquences
1/Amiante	Logements dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Sur les parties privatives et communes des biens en copropriété	Illimitée s'il n'y a pas d'amiante friable	—
2/Electricité Obligatoire depuis le 1 ^{er} janvier 2009	Concerne les biens qu ont une installation électrique datant de plus de 15 ans	—	3 ans	—
3/Gaz	Ceux qui comportent une installation au gaz datant de plus de 15 ans.	—	3 ans	—
4/Performance énergétique	Tous les biens	—	10 ans	—
5/Risque d'exposition au plomb	Ceux construits avant le 1 ^{er} janvier 1949. Un diagnostic doit avoir été établi au plus tard le 12 août 2008 pour les parties communes des immeubles d'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949.	En copropriété, le diagnostic porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs.	1 an. Si celui-ci établit l'absence ou la très faible présence de revêtement contenant du plomb, sa validité est illimitée	Si le constat en révèle, le nouveau propriétaire doit : * effectuer des travaux * informer les occupants si logement habité
6/Etat des risques naturels et technologiques	Les biens situés dans une commune ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques	—	6 mois	—
7/Les termites	Tous les immeubles bâtis quel que soit leur usage s'ils sont situés dans des zones contaminées	En copropriété, seules les parties privatives sont concernées. Que dans les zones contaminées déterminées par un arrêté préfectoral	6 mois	—

b- LES LOCATIONS

Les propriétaires bailleurs n'échappent pas aux diagnostics. Trois d'entre eux doivent être fournis au locataire. Ils sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT).

Attention : le DDT doit être remis au locataire au moment de la signature du bail, idéalement avant même le passage de l'annonce.

Diagnostiques	Concerne	Où	Durée de validité	Conséquences
1/Etat des risques naturels et technologiques	Cet état doit être annexé si le bien loué est situé dans un périmètre d'exposition aux risques technologiques, naturels ou sismiques	—	Cet état appelé ERNT doit dater de 6 mois au jour de la signature du contrat	En complément, le propriétaire doit informer le locataire
2/Performance énergétique	Tous les biens sont concernés	—	10 ans	—
3/Risque d'exposition au plomb	Ceux construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	En copropriété le diagnostic porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs.	Le diagnostic doit être établi depuis moins de 6 mois à la date de signature. Si celui-ci établit l'absence ou la très faible présence de revêtement contenant du plomb, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau diagnostic en cas de relocation	Le CREP initial est donc joint lors de chaque nouveau contrat de bail. Si le constat révèle la présence de plomb accessible, le propriétaire doit effectuer des travaux de suppression du risque avant la mise en location

c- NOUVEAU DISPOSITIF pour la RECUPERATION des CHARGES LOCATIVES

Le décret d'origine	La modification
<p>Il précise : « lorsque que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge les dépenses sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts ».</p> <p>Mais bien souvent les tâches étaient dissociées (l'une d'entre elles étant confiée à une entreprise) et en l'absence de ces deux conditions cumulatives, le propriétaire ne pouvait en principe rien récupérer. Il y a eu de nombreux litiges et de nombreuses décisions de justice justifiant une intervention législative.</p>	<p>Un décret du 19 décembre 2008 modifie le décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables sur le locataire. Il concerne les dépenses consacrées aux employés et gardiens d'immeuble.</p> <p>Désormais, le bailleur pourra imputer à son locataire une partie de la rémunération du gardien d'immeuble (40%) dans le cas où l'une ou l'autre de ces tâches sont assurées par le gardien.</p>

À noter : rien ne change lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble. Les charges sont récupérables en totalité.