



5. Quelles sont les obligations une fois les diagnostics réalisés ?

5.1. LES INFORMATIONS À DONNER AUX TIERS

5.1.1 En présence d'un CREP « positif »

En vertu de l'article L 1334-9 du CSP, lorsqu'un constat plomb est « positif » (révélant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils réglementaires), le propriétaire du bien doit impérativement en informer les occupants éventuels et toute personne amenée à faire des travaux sur le bien.

Une copie du constat doit leur être remise (art. R 1334-12 du CSP).

Pour en justifier, une transmission par lettre recommandée avec accusé de réception ou une remise en mains propres avec récépissé daté et signé ne peut être que conseillée.

Contrairement aux idées reçues, le vendeur n'a pas l'obligation de communiquer au préfet un constat « positif » pour le plomb. Cette obligation n'existe que pour le diagnostiqueur.

5.1.2. En présence d'un état parasitaire « positif »

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble, tout occupant ou propriétaire d'un immeuble doit le déclarer en mairie, en vertu de l'article L 133-4 du CCH. Un état parasitaire avant vente qui révélerait la présence de termites implique nécessairement cette connaissance.

La déclaration doit prendre la forme du formulaire type qui se trouve en annexe de cet ouvrage. L'état parasitaire y sera joint.

Elle est à adresser au maire en LRAR, ou déposée en mairie contre récépissée (article 1er du décret n°2000-613 du 3 juillet 2000, article R 133-3 al. 1er du CCH à compter du 01.11.07). La déclaration doit prendre la forme du formulaire type qui se trouve en annexe de cet ouvrage. L'état parasitaire y sera joint.

Le défaut de déclaration en mairie est sanctionné pénalement comme contravention de 3e classe d'une amende de 450 euros au plus (article 4 du décret n°2000-613 du 3 juillet 2000, article R 133-5 al. 1er du CCH à compter du 01.11.07).

5.2. LES TRAVAUX À RÉALISER

5.2.1. Les travaux à la charge du propriétaire

Plomb. En application de l'article L 1334-9 du CSP, le propriétaire du bien doit impérativement, si le CREP est positif, procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition, tout en garantissant la sécurité des occupants éventuels.



Ces travaux, en application de l'article R 1334-5 du CSP :

- comprennent la mise en place de matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic,
- incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements.

ATTENTION. Si le bien est déjà loué, il est expressément prévu que lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation des travaux par le bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale. En présence d'un constat « positif », il apparaît donc sage de prévoir de surseoir à la conclusion de tout nouveau contrat de location et, en tout état de cause, à l'entrée dans les lieux du locataire.

Termites. Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose la réalisation de travaux d'éradication sous réserve d'une injonction du maire de la commune.

Amiante. Selon le risque présenté, le propriétaire doit faire procéder :

- à un contrôle de l'état de conservation au moins une fois tous les trois ans ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- à une surveillance du niveau d'empoussièrement ;
- voire à des travaux de confinement ou de retrait.

(art. R 1334-14 et suiv. du CCH)

À l'issue des travaux, un diagnostic doit être réalisé. En l'absence de retrait total, le bien reste soumis au contrôle périodique.

Tous les documents sont réunis dans un « dossier technique amiante ».

Des sanctions pénales sont prévues en cas de non-respect de ces dispositions.

Site pollué. Depuis le 1er octobre 2005 (décret n° 2005-1170 du 13 septembre 2005), tout exploitant qui cesse son activité dans le cadre d'une installation classée doit remettre en état le site suivant les prescriptions de l'administration compétente et assurer sa sécurité.

Assainissement. En cas de dysfonctionnement, le vendeur devrait devoir à procéder à la mise en conformité des installations dans un délai d'un an à compter de la date de réalisation du diagnostic. Attention : Si le bien est situé dans une zone où existe un réseau collectif, tout propriétaire doit s'y raccorder sous deux ans, les travaux étant à ses frais.

Gaz. Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 n'a prévu aucune obligation à la charge du vendeur si le diagnostic révélait des défaillances de l'installation au regard des exigences de sécurité.

Electricité. Il faut attendre le décret à paraître. Si les pouvoirs publics s'inscrivent dans la même logique qu'en matière de gaz, le bien pourra aussi être vendu en l'état.



5.2.2. Les travaux pouvant être imposés par l'administration

Plomb. Aucun texte n'indique précisément quelle suite peut être donnée par le préfet lorsqu'il reçoit un CREP positif de la part d'un diagnostiqueur.

En l'absence de toute disposition expresse, on peut penser qu'il n'est pas en principe en situation d'exercer les pouvoirs, reconnus par les articles L 1334-1 et suivants du CSP, selon lesquels il peut délivrer, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, et après enquête et diagnostic, une injonction de travaux aux propriétaires avec obligation éventuelle de reloger les occupants de l'immeuble.

La question peut toutefois être discutée, en particulier en présence de mineur(s) sur les lieux (diagnostic réalisé pour un bien vendu occupé, location en cours).

Un constat positif est en effet constitutif d'un risque d'exposition au plomb au sens de l'article L 1334-1 du CSP lorsque le bien comporte des revêtements dégradés et qu'il est habité ou fréquenté régulièrement par un mineur. La transmission du constat positif par le diagnostiqueur en pareil cas peut être considéré comme un signalement permettant au préfet de déclencher la procédure.

Lorsque le diagnostic porte sur un lot en copropriété, il est vraisemblable que le préfet puisse diligenter une enquête sur l'ensemble de l'immeuble car un constat positif sur un lot peut faire supposer la présence de plomb dans les autres lots.

Il est donc sage de prévoir de surseoir à la conclusion de toute promesse de vente si le bien est déjà occupé avec présence de mineur(s), sauf à pouvoir disposer de la position officielle du préfet sur les suites qu'il entend de son côté donner au constat.

Termites. Dès lors qu'il a connaissance de la présence de termites, le maire peut enjoindre à tout propriétaire (immeuble bâti et non bâti) de procéder sous six mois aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires. Le non-respect dans le délai de cette injonction est punissable d'une contravention de 5e classe (amende de 1 500 euros au plus).

5.2.3. Possibilité de négocier entre le vendeur et l'acquéreur ?

Difficilement concevable en matière de location, une telle négociation est parfaitement possible (et même assez courante) en matière de vente.

Aucun texte n'interdit en effet que la vente se réalise malgré un constat ou un état positif (plomb, termites, amiante) tant au stade de la promesse qu'à celui de la réitération.

A fortiori la liberté contractuelle prévaut pour les travaux qui seraient à mettre en œuvre :

- pour la sécurisation des installations de gaz ou d'électricité,
- en matière d'assainissement pour les travaux de raccordement exigés (réseau collectif) ou la mise en conformité pour l'installation autonome (réseau non collectif).

Le bien peut ainsi faire en amont l'objet d'une négociation en moins-value sur son prix par exemple sur la base d'un devis portant sur les travaux à réaliser.

Un soin particulier sera pris dans la rédaction des actes pour formaliser l'accord et garantir la réalisation effective des travaux.