

TRANSPARENCE

La lettre du réseau AGENDA DIAGNOSTICS

N° 66
FÉV.-MARS
2020

DANS CETTE ÉDITION ■ **RÉGLEMENTATION** : CE QUI CHANGE EN 2020 ■ **VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS** : QUAND RÉUTILISER UN ANCIEN DIAGNOSTIC ? LES TROIS QUESTIONS À SE POSER ■ **LE CHIFFRE** : 7 PERSONNES SUR 10 CONNAISSENT L'OBLIGATION DU DIAGNOSTIC ÉLECTRIQUE À LA LOCATION ■ **EN BREF** : DIAG ASSIST, L'OUTIL QUI SIMPLIFIE LA VIE.

RÉGLEMENTATION

Ce qui change en 2020

Nouvelle année oblige, il faudra encore compter avec quelques évolutions en matière de diagnostic et d'information acquéreur-locataire.

Information bruit. Sortie durant les fêtes, la loi d'orientation des mobilités a enrichi un peu plus encore le DDT. Dès le 1^{er} juin 2020, tout propriétaire d'immeuble (d'habitation ou à usage mixte) ou de terrain constructible concerné par un plan d'exposition au bruit (PEB), devra annexer cette information au DDT. A la vente comme à la location. Un peu moins de 200 zones situées autour d'aéroports sont concernées. Selon la loi, en cas de manquement, l'acquéreur pourra poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.



Étude géotechnique.

Voulue par la loi Elan, une étude géotechnique est obligatoire depuis le 1^{er} janvier, avant la vente d'un terrain non-bâti constructible, ou à la construction d'un immeuble de deux logements maximum. Tout le territoire n'est pas concerné, uniquement les (nombreuses) zones argileuses identifiées avec un aléa fort ou moyen. Bien que l'arrêté définissant le zonage ne soit pas paru à fin janvier, ces zones à risque sont identifiées grâce au site officiel georisques.gouv.fr. De sorte que l'information peut d'ores et déjà être fournie. Annexée à la promesse de vente, ou à

défaut à l'acte authentique, cette étude répond à une double préoccupation : informer l'acquéreur d'un risque potentiel, mais aussi le constructeur afin qu'il propose des solutions techniques adaptées.

PTZ, le retour du DPE. Depuis le 1^{er} janvier 2020, il faut désormais ne pas dépasser le seuil de 330 kWh/m² pour bénéficier du prêt à taux zéro lors d'une acquisition dans l'ancien. Si le bien répond déjà à cet impératif, l'emprunteur n'aura qu'à fournir un DPE avant travaux. Dans le cas contraire, si l'immeuble est classé F ou G, il faudra aussi fournir un DPE projeté simulant la performance énergétique après travaux. Ce diagnostic doit être réalisé selon la méthode de calcul conventionnel, par un opérateur certifié.

Des diagnostics dématérialisés. La dématérialisation progresse. En vertu de la loi Elan et de son décret d'application publié en mai 2019, les copropriétaires doivent pouvoir accéder à partir du 1^{er} juillet 2020 à un espace en ligne sur lequel se trouveront notamment les diagnostics relatifs à l'immeuble : DTA, Crep parties communes, DPE collectif... ■

Avant-travaux : le retour de la mention

L'arrêté modificatif se trouvait dans le circuit de parution fin janvier. A compter du 1^{er} juillet 2020, la certification amiante avec mention sera à nouveau exigée pour la réalisation d'un repérage amiante avant-travaux dans tout immeuble bâti. Cette certification avec mention était déjà mentionnée par arrêté en juillet 2019, mais avait été suspendue sur décision du Conseil d'État fin août.

ÉDITO

Dans le maquis réglementaire

La machine réglementaire ne s'arrête jamais. Et le cru 2020 s'annonce d'ores et déjà très riche en évolutions : dématérialisation, performance énergétique, amiante avant-travaux, pour se limiter à quelques exemples, autant de sujets dont nous aurons à reparler cette année. Le mille-feuilles réglementaire s'épaissit davantage, et pour nos partenaires, agents immobiliers ou notaires, il devient de plus en plus difficile de naviguer sans écueil dans les méandres de cette réglementation. En témoignent les questions régulières sur la réutilisabilité des diagnostics. Le sujet abordé dans cette *Transparence* pourrait sembler si simple en apparence, mais il n'en est rien. Il montre combien les conseils d'un diagnostiqueur sont indispensables pour ne pas se perdre dans ce maquis réglementaire.

Votre diagnostiqueur immobilier



VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS

Quand réutiliser un ancien diagnostic ? Les trois questions à se poser

Par souci d'économie, il est tentant de recycler d'anciens diagnostics. C'est possible, mais uniquement sous certaines conditions.

1. Le diagnostic est-il encore valide ?

Première question à se poser, la validité du diagnostic. A ce chapitre, on ne peut pas dire que le Législateur a fait simple, la validité variant de 6 mois pour un état termites à 10 ans pour un DPE, ou l'éternité - en théorie - pour un repérage amiante ou un constat plomb qui se serait révélé négatif.

Et pour compliquer le tout, le Législateur a aussi prévu des validités différentes selon qu'il s'agisse d'une vente ou d'une location. Exemple ? Les diagnostics électricité et gaz. Leur validité sera de 6 ans pour une location, mais de 3 ans pour une transaction.

• *Qu'un diagnostic demeure valide n'est pas suffisant, cela ne signifie pas qu'il soit à jour. Par exemple, pour un DTA ou un repérage amiante avant vente, il faut aussi s'assurer que l'état de conservation des matériaux et produits amiantés a bien été réalisé en temps et en heure.*

2. Dans quel contexte ai-je besoin du diagnostic ?

Vente ? Location ? Travaux ? On l'a dit, la validité n'est pas la même pour les diagnostics électricité, gaz et plomb s'il s'agit d'une vente ou d'une location. De plus, selon le contexte, le diagnostic ne sera pas le même. Les repérages amiante, plomb et termites effectués lors d'une vente seront insuffisants dans un contexte de travaux-démolition. La ré-

glementation réclame alors des diagnostics plus exhaustifs pouvant recourir à des sondages destructifs.

• *La réglementation a parfois évolué depuis le dernier repérage. C'est le cas des repérages amiante avant vente et des DTA réalisés avant le 1^{er} janvier 2013. Même si ceux-ci se révèlent négatifs, une mise à jour doit être effectuée, puisque la liste B des matériaux à rechercher contenue dans le programme de repérage s'est entretemps étoffée des éléments extérieurs.*

3. Des travaux ont-ils été effectués ?

Question essentielle à se poser. En cas de travaux, la question tombe sous le sens. Des combles qui ont été aménagés en chambre pour le petit dernier, une isolation refaite, une cloison abattue, une véranda accolée à la maison, autant d'aménagements courants qui peuvent modifier significativement le DPE, comme la surface (habitable ou privative) du bien.

En matière de mesurage Carrez, la jurisprudence est d'ailleurs claire : il s'agit de mesurer le bien tel qu'il se présente le jour de la vente, si bien que ce mesurage est à refaire à chaque vente. Car même des petits travaux anodins en apparence peuvent aussi avoir une incidence sur certains diagnostics. Un parquet de 1 à 2 centimètres d'épaisseur posé par exemple dans une pièce mansardée peut modifier sensiblement la surface privative/habitable !

• *La réglementation a évolué en 2019 en matière d'avant-travaux amiante. Pour être réutilisé, un repérage amiante avant-travaux doit non seulement couvrir exactement le même périmètre de travaux, mais aussi avoir été réalisé selon la norme NF X 46-020 d'août 2017.*

En conclusion, on le voit, l'utilisation d'anciens diagnostics, si elle reste tout à fait possible en théorie, se révèle très complexe en pratique, en particulier lorsque la mémoire d'un bien s'est effilochée au fil des ans. Pour cette raison, afin de ne courir aucun risque, beaucoup de notaires préfèrent refaire l'ensemble du DDT. C'est sans doute plus sage. Mais dans tous les cas, mieux vaut consulter son diagnostiqueur et lui demander conseil. Qui mieux que lui pour vous renseigner ? ■

LE CHIFFRE

70%

Un peu plus de deux ans après l'entrée en vigueur du diagnostic électrique à la location, 7 personnes sur 10 connaissent cette obligation. Selon l'étude de Promotelec diffusée en tout début d'année, cette proportion monte à 84% des propriétaires et à 59% des locataires, et 6 propriétaires sur 10 effectuent des travaux de mise en sécurité électrique.

Quels diagnostics pour quel logement ?

(1) Si installation > 15 ans
(2) DTA PPE à rinçage collectif
(3) A réviser à 2013
(4) Si présence de plomb, sonnet limitée
(5) Si zone à risque à risque

VALIDITE : Suppose l'absence de modification du bien et l'existence juridique du cadastre de diagnostics.

AGENDA DIAGNOSTICS

On est là aussi pour vous simplifier la vie

EN BREF

DIAG ASSIST, L'OUTIL QUI SIMPLIFIE LA VIE

Quels diagnostics pour une vente ? Et pour une location ? Et pour un bien d'après 1997 ? Pas facile de s'y retrouver entre les divers diagnostics. Pas de panique, avec Diag Assist d'AGENDA Diagnostics, cela devient un jeu d'enfant. En un clin d'œil, ce petit disque renseigne sur les diagnostics à réaliser dans un logement.

A demander à votre diagnostiqueur AGENDA à partir de mars.

AGENDA FRANCE

16, rue des Piboules
13770 VENELLES
Tél : 04 42 54 43 20
SIRET : 440 763 530
APE : 7022 Z

