

Acquisition d'un logement existant

Acquérir un immeuble existant ne signifie pas acquérir un « vieil » immeuble puisqu'on considère comme neufs les biens vendus sur plan ou dans les 5 ans qui suivent leur achèvement, à condition qu'il s'agisse de la première mutation consentie dans ce délai.

Avant tout engagement, le candidat acquéreur doit préalablement étudier :

- la conception et l'état du logement,
- la situation et l'exposition,
- l'état de la toiture, de l'étanchéité,
- les servitudes.

Le vendeur doit l'informer

- des charges
- des dépenses d'entretien
- du règlement de copropriété
- des décisions des dernières assemblées de Copropriété afin de déterminer si des travaux futurs ont été décidés;
- de la superficie du logement ;
- de la date de libération du logement.

Il est utile de se rendre à la mairie de la commune où est construit le logement et de se renseigner sur les règles et projets d'urbanisme.

La réalisation de différents diagnostics permet de sécuriser l'acquisition d'un logement existant :

⇒ *Les risques naturels et technologiques*

Tout vendeur d'immeuble doit désormais informer l'acquéreur des risques technologiques, naturels ou sismiques susceptibles d'affecter l'immeuble vendu. Dans les zones particulièrement exposées à ces risques et dans les zones de sismicité, toute promesse de vente ou d'achat et tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un immeuble situé dans les communes concernées doit comporter un état sur l'existence de ces risques.

⇒ *La lutte contre les termites*

Le dispositif mis en place depuis 1999 ne concerne que les termites et comprend :

- un régime de déclaration en mairie;
- un mécanisme de zonage ;
- des pouvoirs du maire à l'encontre des propriétaires concernant les travaux préventifs ou d'éradication
- une obligation de fournir un état parasitaire dans les transactions immobilières.

Tout vendeur non professionnel d'un immeuble situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral doit produire un état parasitaire au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente. Cet état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de l'acte de vente, lui sera alors annexé.

⇒ *Le plomb*

En 1998, le législateur a mis place des mesures d'urgence contre le saturnisme c'est-à-dire l'intoxication par le plomb ou les sels de plomb se trouvant dans les peintures anciennes ou certains tuyaux d'adduction d'eau.

Lorsqu'une zone à risque d'exposition au plomb est déterminée par le Préfet, les promesses unilatérales de vente ou d'achat ainsi que les ventes de logements et d'immeubles d'habitation construits avant 1948 doivent comporter en annexe un "état des risques d'accessibilité au plomb" datant de moins d'1 an.

⇒ *L'Amiante*

Tout propriétaire d'immeuble bâti doit rechercher la présence d'amiante, cette première obligation concerne tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il doit également contrôler régulièrement l'état de conservation de l'amiante et de faire éventuellement effectuer tous travaux nécessaires. Seul l'immeuble à usage d'habitation comportant une seule unité d'habitation y échappe.

Un constat établi par un professionnel doit être produit au plus tard à la date de l'avant-contrat de vente afin que l'acquéreur soit informé le plus tôt possible sur l'existence de risques d'exposition à l'amiante. Il doit indiquer la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits.

En cas de vente de l'immeuble, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à tout avant-contrat de vente et à tout contrat de vente de certains immeubles bâtis.

⇒ *Les diagnostics « Gaz », « électricité » à venir*

A la liste des points de contrôle d'un logement avant sa vente, s'ajoutera bientôt l'obligation d'établir un diagnostic sur l'état de l'installation intérieure de gaz. Ce diagnostic de moins d'un an devra être annexé à l'acte authentique de vente. Un décret en Conseil d'État devrait paraître et définir les modalités de mise en oeuvre du dispositif. Mais la liste pourrait encore être rallongée par l'électricité, la plomberie, la dangerosité des sols et des plafonds ...

⇒ *La Sécurité des Piscines*

La sécurité des piscines privées familiales ou à usage collectif est encadrée par le législateur. A compter du 1er janvier 2004, les nouvelles piscines enterrées non closes doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité visant à prévenir le risque de noyade et répondant à des normes définies par voie réglementaire. Le propriétaire doit désormais joindre à la déclaration de travaux d'installation de la piscine une note technique établie par le constructeur ou l'installateur indiquant le dispositif retenu.

Les propriétaires des piscines existant au 1er janvier 2004 ont, quant à eux, jusqu'au 1er janvier 2006 pour les mettre en conformité sous réserve qu'à cette échéance, le dispositif de sécurité soit adaptable à leur équipement.

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)