

Décrets, arrêtés, circulaires

Textes généraux

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

NOR: SOCU0611707D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code pénal ;

Vu l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France en date du 15 septembre 2005 ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières du 18 novembre 2005 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

Le chapitre III du titre III du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. - Aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 133-1, les mots : « un état parasitaire » sont remplacés par les mots : « un état du bâtiment relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7 ».

II. - Après l'article R. 133-2, sont insérés les articles R. 133-3 à R. 133-7 ainsi rédigés :

« Art. R. 133-3. - La déclaration de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non

bâti, prévue à l'article L. 133-4, est adressée, dans le mois suivant les constatations, au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé en mairie.

« La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état relatif à la présence de termites mentionné à l'article R. 133-7. Elle est datée et signée par le déclarant.

« Art. R. 133-4. - L'arrêté préfectoral, prévu à l'article L. 133-5, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois en mairie dans les communes où sont situées les zones délimitées.

« Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

« Les effets juridiques attachés à la délimitation des zones ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées aux alinéas précédents, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

« L'arrêté est en outre publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

« L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés dans les mairies des communes intéressées ainsi qu'à la préfecture.

« L'arrêté préfectoral portant modification ou suppression des zones fait l'objet des mêmes formalités et mesures de publicité.

« Art. R. 133-5. - La personne qui a procédé à des opérations d'incinération sur place ou de traitement avant transport des bois et matériaux contaminés par les termites, en cas de démolition d'un bâtiment situé dans les zones délimitées par arrêté préfectoral, souscrit dans le mois suivant l'achèvement des opérations la déclaration prévue au deuxième alinéa de l'article L. 133-5.

« La déclaration est adressée au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie contre récépissé.

« Elle précise l'identité de la personne qui a procédé aux opérations et mentionne les éléments d'identification de l'immeuble d'où proviennent les bois et matériaux de démolition contaminés par les termites ainsi que la nature des opérations d'incinération ou de traitement et le lieu de stockage des matériaux. Elle est datée et signée par le déclarant.

« Art. R. 133-6. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe le fait de ne pas souscrire la déclaration de la présence de termites prévue à l'article L. 133-4.

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe le fait de ne pas souscrire dans les conditions prévues à l'article R. 133-5 la déclaration en mairie relative aux

opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites.

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait de ne pas avoir procédé, en cas de démolition de bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, aux opérations d'incinération ou de traitement avant transport des bois ou matériaux contaminés par les termites, exigées au deuxième alinéa de l'article L. 133-5.

« La récidive de la contravention prévue à l'alinéa précédent est punie conformément à l'article 132-11 du code pénal.

« Art. R. 133-7. - L'état du bâtiment relatif à la présence de termites prévu à l'article L. 133-6 est établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et de ses textes d'application.

« Il identifie l'immeuble en cause, indique les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. L'état est daté et signé. »

Article 2

Dans le livre II de la deuxième partie du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), le titre VII devient le titre VIII et l'article R. 271-1 devient l'article R. 281-1.

Article 3

Dans le livre II du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), il est créé un titre VII intitulé « Protection de l'acquéreur immobilier » et comprenant un chapitre unique composé des articles R. 271-1 à R. 271-4 ainsi rédigés :

« TITRE VII

« PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

« Chapitre unique

« Conditions d'établissement du dossier

de diagnostic technique

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier

de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

Article 4

Le chapitre IV du titre III du livre Ier du code de la santé publique est ainsi modifié :

I. - L'article R. 1334-9 est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'agrément a pour objet la réalisation de diagnostics, la personne doit répondre en outre aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application. »

II. - L'article R. 1334-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 1334-11. - Le constat de risque d'exposition au plomb est dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

« Pour l'application de l'article L. 1334-7, le constat de risque d'exposition au plomb doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location. Sa validité n'est toutefois pas limitée dans le temps si le constat atteste l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration de plomb dans des revêtements inférieure aux seuils définis par l'arrêté prévu par le même article L. 1334-7. »

III. - L'article R. 1334-15 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 1334-15. - Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R. 1334-14 doivent rechercher la présence de flocages contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980. Ils doivent également rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

« En cas de présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds et si un doute persiste sur la présence d'amiante, les propriétaires font faire un ou plusieurs prélèvements. Ces prélèvements font l'objet d'une analyse par un organisme répondant aux prescriptions définies au deuxième alinéa de l'article R. 1334-18.

« La recherche de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds et les prélèvements représentatifs mentionnés aux alinéas précédents sont réalisés par une personne répondant aux conditions de l'article R. 1334-29 et qui seule atteste de l'absence ou de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds et, le cas échéant, de la présence ou de l'absence d'amiante dans ces matériaux ou produits. »

IV. - Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article R. 1334-16, les mots : « un contrôleur technique ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et répondant aux prescriptions de l'article R. 1334-15, afin qu'il » sont remplacés par les mots : « une personne répondant aux conditions de l'article R. 1334-29, afin qu'elle ».

V. - Dans la première phrase de l'article R. 1334-21, les mots : « un contrôleur technique ou un technicien de la construction répondant aux prescriptions de l'article R. 1334-29 » sont remplacés par les mots : « une personne répondant aux conditions de l'article R. 1334-29 ».

VI. - Dans la première phrase du premier alinéa de l'article R. 1334-24, les mots : « à la date de toute promesse de vente ou d'achat » sont remplacés par les mots : « à la date de toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente ».

Au deuxième alinéa de ce même article, les mots : « à l'article L. 1334-7 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 1334-13 ».

VII. - L'article R. 1334-26 est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa, les mots : « un contrôleur technique, au sens du code de la construction et de l'habitation, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, satisfaisant aux obligations définies à l'article R. 1334-29 » sont remplacés par les mots : « une personne répondant aux conditions de l'article R. 1334-29 ».

2° Au huitième alinéa, les mots : « le contrôleur technique ou le technicien de la construction est tenu » sont remplacés par les mots : « la personne mentionnée à l'alinéa précédent est tenue ».

VIII. - L'article R. 1334-29 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 1334-29. - La personne mentionnée aux articles R. 1334-15, R. 1334-16, R. 1334-21 et R. 1334-26 répond aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application. En outre, elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec une entreprise susceptible d'organiser des travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante.

« Elle adresse aux ministres chargés de la construction et de la santé un rapport d'activité sur l'année écoulée. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé définit les modalités de transmission et le contenu du rapport d'activité. »

IX. - L'article R. 1337-3 est complété par l'alinéa suivant :

« 3° Pour une personne chargée de la recherche de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds et des prélèvements représentatifs mentionnés à l'article R. 1334-15, de la vérification de l'état de conservation mentionnée à l'article R. 1334-16, de l'examen visuel mentionné à l'article R. 1334-21 ou des repérages mentionnés aux articles R. 1334-26 et R. 1334-27, de ne pas respecter les critères de compétence, d'organisation et de moyens ou les conditions d'assurance, d'impartialité et d'indépendance exigés à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

Le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites est abrogé.

Article 6

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1er novembre 2007.

Article 7

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de la santé et des solidarités sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 5 septembre 2006.

Dominique de Villepin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,

Jean-Louis Borloo

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Pascal Clément

Le ministre de la santé et des solidarités,

Xavier Bertrand