

ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

GAZ

Norme XP P 45-500

A compter du 1er novembre 2007 le vendeur d'un logement équipé d'une installation intérieure au gaz naturel ou GPL datant de 15 ans ou plus devra produire un diagnostic gaz de l'installation lors de la vente privative du logement.

Le diagnostic gaz s'applique sur l'installation et la production individuelle d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Ainsi que les installations d'appareils de cuissons fixes.

Points de contrôle :

- La tuyauterie fixe
- Le raccordement au gaz
- La ventilation de la pièce
- La combustion

Il ne s'applique pas aux installations collectives, ainsi qu'aux appareils mobiles alimentés par une bouteille de gaz en tuyauterie souple.

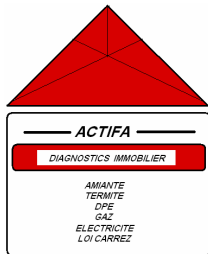
Validité du diagnostic : 3 ans



Dispositif de détection du taux de CO et mesure de tirage.



Dispositif de détection de gaz.



ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

Diagnostic Performance Energétique (D.P.E.)

A compter du 1er novembre 2006 pour la vente et du 1er juillet 2007 pour les locations devra produire un diagnostic de performance énergétique du logement.

Le diagnostic devra être joint à la promesse de vente ou, à défaut de promesse à l'acte authentique.

Le diagnostic renseigne l'acquéreur de la consommation énergétique, de l'émission des gaz à effet de serre, et apporte des recommandations d'amélioration.

Validité du diagnostic : 10 ans

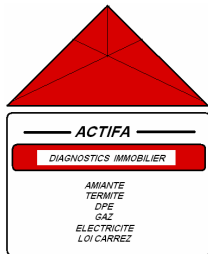
Le DPE s'applique pas aux bâtiments suivants :

- constructions provisoires de deux ans ou moins
- lieux de culte
- bâtiments à usage principal industriel ou agricole ou artisanal
- bâtiments indépendants de moins de 50 m² de SHOB
- monuments historiques

Attention : Les logements à production collectif doivent fournir les documents suivants :

- La quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif
- Le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif
- Une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion

Indicateurs environnementaux	
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle :	Estimation des émissions :
601 kWh _{ep} /m ² .an	36 kg _{CO2} /m ² .an
Logement économe < 30 A 31 à 50 B 51 à 90 C 91 à 150 D 151 à 230 E 231 à 330 F 331 à 450 G Logement énergivore	Faible émission de GES ≤ 9 A 10 à 15 B 16 à 20 C 21 à 35 D 36 à 55 E 56 à 90 F > 90 G



ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

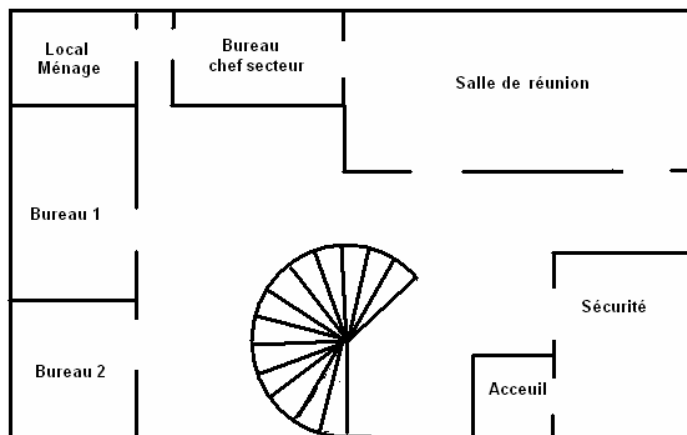
LOI CARREZ

Décret n°67-223 du 17 mars 1967

La loi Carrez s'applique sur les des locaux privatifs clos et couverts d'un bien en copropriété.

Les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ainsi que les planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Sont à déduire de la surface au sol. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie

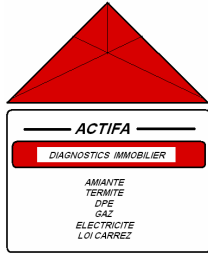
Validité illimité, sauf si modification structurelle ou destination du bâti.



Attestation de surface

Localisation	Unité	Quantité
Salon	m ²	30 m ²
Salle à manger	m ²	22 m ²
Cuisine	m ²	11 m ²
Chambre 1	m ²	14 m ²
Chambre 2	m ²	19 m ²
Chambre 3	m ²	12 m ²
W/C	m ²	2 m ²
Débarat	m ²	4 m ²
Salle de bain	m ²	12 m ²
		123 m²

Annexes	Unité	Quantité
Balcon	m ²	8 m ²
Garage	m ²	13 m ²
Terrasse	m ²	30 m ²
Logia	m ²	22 m ²
Appenti	m ²	11 m ²
		80 m²



ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

PRET A TAUX ZERO

L'emprunteur (et chacun des co-emprunteurs) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Des exceptions sont prévues lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à financer avec le prêt à taux 0% .

LES OPERATIONS FINANÇABLES PAR LE NOUVEAU PRET A TAUX 0%

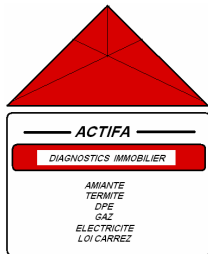
Le nouveau prêt à taux 0% permet de financer l'acquisition d'une résidence principale tel que :

- La construction ou l'acquisition d'un logement neuf, jamais occupé.
- L'acquisition et l'aménagement, ou l'aménagement seul d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges...) en logement.
En revanche, le nouveau prêt à 0% ne peut pas être accordé pour des travaux d'agrandissement seuls.
- L'acquisition d'un logement ancien (ayant déjà été occupé) avec ou sans travaux. Les travaux d'amélioration pris en compte sont ceux ayant pour objet la mise aux normes de surface et d'habitabilité du logement ou prévus lors de l'acquisition. Les logements anciens doivent, le cas échéant après travaux répondre à des normes de surface et d'habitabilité. Pour les logements achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du nouveau prêt à taux 0% est subordonné à leur réalisation.
- L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession. Les dépendances des logements sont finançables dans la mesure où elles font partie d'une opération immobilière elle-même financée par le nouveau prêt à taux 0%.

CONDITIONS DE RESSOURCES POUR BENEFICIER DU NOUVEAU PRET A 0%

Le nouveau prêt à 0% est accessible aux personnes qui disposent de revenus fiscaux de référence inférieurs à un certain plafond.

Les plafonds de ressources sont à comparer avec la somme des revenus fiscaux de référence de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement :



ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

DIAGNOSTIC AMIANTE

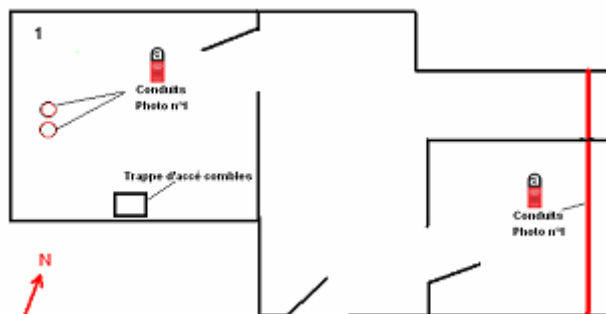
- arrêtés du 02/01/02 et du 22/08/02
- articles R1334-14 à R1334-29 du Code de la santé publique
- norme NF X 46-020
- décret 96-97 modifié par les décrets 97-855, 2001-840 et 2002-839 du 3 mai 2002

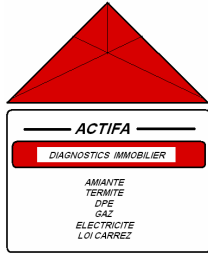
Recherche des produits et matériaux contenant de l'amiante, selon une liste définie par la réglementation en vigueur, dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le diagnostiqueur procède au repérage systématique des matériaux suspects et réalise les prélèvements nécessaires à l'établissement du rapport de diagnostic amiante qui mentionnera les résultats des analyses effectuées obligatoirement par un laboratoire agréé.

OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES :

- Depuis le 1er janvier 2002, le diagnostic amiante étendu à l'ensemble des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante est obligatoire pour la démolition d'un immeuble bâti.
- Depuis le 1er septembre 2002, pour exonérer le vendeur de la garantie des vices cachés, un constat de présence ou d'absence d'amiante doit être joint obligatoirement à tout acte de vente d'un immeuble bâti.





ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



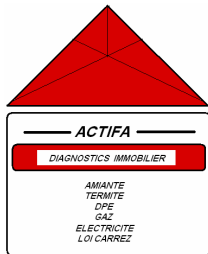
Rappel des droits et obligations

DIAGNOSTIC PLOMB. C.R.E.P

Le diagnostic Plomb doit être établi depuis moins d'un an à la date de la vente, doit être produit pour tout immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 à moins qu'un précédent CREP n'ait révélé l'absence de plomb (article R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation).

- Lors de la vente de l'immeuble
- Dans les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation où sont prévus des travaux susceptibles de provoquer l'altération substantielle des revêtements
- Avant le 11 août 2008, dans ces mêmes parties communes, sans conditions de travaux
- A partir du 11 août 2008, le CREP devra être annexée à tout nouveau contrat de location de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation (article L1334-7 du Code de la Santé Publique). Il doit avoir moins de 6 ans à la date de la signature du bail, à moins qu'un précédent CREP n'ait révélé l'absence de plomb (article R1334-11 du Code de la Santé Publique)

Si il y a présence de peintures dégradées contenant du plomb, le propriétaire sera tenu d'effectuer des travaux, afin d'éliminer le risque d'exposition au plomb.



ACTIFA

BP 925
45209 AMILLY CEDEX

Tél.: 02 38 90 04 42 Fax: 02 38 90 04 59
Site : www.actifa.fr Email : conseil@actifa.fr



Rappel des droits et obligations

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

L'état des risques naturels et technologiques (ERNT) est un document obligatoire.

A compter du 1er juin 2006, le propriétaire doit annexer au contrat de vente ou de location **un état des risques naturels et technologiques**.

Risques Naturels auxquels est exposé un bien :

Inondation, sécheresse, mouvement de terrain...

Risques Technologiques :

Industriels, biologiques....

