

Décret n° 2005-69 relatif au diagnostic prêt à taux zéro

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Décret no 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation

Art. 1er. - Il est créé au titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation un chapitre VIII ainsi rédigé :

CHAPITRE VIII Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété "

Art. R. 318-1. - La condition prévue au c du I de l'article 244 quater J du code général des impôts est remplie lorsque la résidence principale du bénéficiaire de l'avance remboursable a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application : " - soit de la loi no 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ; " - soit de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ; " - soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques. " La demande d'avance doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'une attestation selon laquelle les dommages affectant le logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou l'acquisition d'un nouveau logement. "

Art. R. 318-2. - L'avance peut être accordée pour financer les opérations suivantes : 1) La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ; " 2) L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ; . " 3) L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi no 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1) ou au 2) du présent article. Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option. "

Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances. " Sont qualifiés de "neufs", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1), ainsi que ceux mentionnés au 3) lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'anciens".

Art. R. 318-3. - Les logements anciens au sens de l'article R. 318-2 doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies en annexe au présent code. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur. " Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles 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 dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux

est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.

Publication au JORF du 1er février 2005 Décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 Décret relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation. NOR:SOCU0412287D

version consolidée au 1 février 2005

ANNEXE RELATIVE AUX NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITÉ APPLICABLES AUX LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ POUR LEUR ACQUISITION OU LEUR CONSTRUCTION À TITRE D'ACCESSION À LA PREMIÈRE PROPRIÉTÉ D'AVANCES REMBOURSABLES SANS INTÉRÊT.

Annexe

I. - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

1.1. Etanchéité Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2. Parties communes Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état. Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

1.3. Canalisations Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; en cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II. - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

2.1. Normes dimensionnelles Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale. La surface habitable d'un logement, définie à l'article R. 111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés. La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés. La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés.

2.2. Ouverture et ventilation Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

2.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide). La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4. Installation du gaz et de l'électricité Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5. Equipement sanitaire Tout logement comporte : - un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales ; - une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

2.6. Chauffage Le logement est équipé :

a) D'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ; b) Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ; c) Ou un chauffage par un système thermodynamique ; d) Ou un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.