



Le «Café de l'Immobilier», une nouvelle rubrique proposée par l'agence Désormière & Vanhalst. C'est un endroit où circulent des informations et des actualités immobilières: conseils pour vous aider à réaliser votre projet immobilier, données sur le marché régional, réglementations fiscales ou foncières, etc. Un sujet vous intéresse tout particulièrement? Faites-en part à: info@desormiere-vanhalst.ch, qui le traitera dans les meilleurs délais.

Installations vétustes et présence de pollution peuvent nuire à la transaction

Soyez vigilant lors de la vente de votre bien immobilier!

Vendre un bien, c'est informer clairement l'acquéreur de l'état du bâtiment et de ses installations. En effet, certains éléments doivent faire l'objet de contrôles ou de diagnostics afin de répondre aux normes en vigueur. Chez Désormière & Vanhalst, ces aspects sont vérifiés déjà au moment de l'estimation, car le prix de vente peut en être influencé.

Vendre son bien «en l'état» ne dégage pas le vendeur de toute responsabilité ou garantie. D'autant plus que l'acquéreur est rendu attentif par son notaire, dans l'acte d'achat, au fait qu'il doit prendre à sa charge le contrôle ou la mise en conformité de certains éléments sensibles. Ces paramètres varient d'un canton à l'autre. A Genève, l'accent est mis sur l'Indice de dépense de chaleur (IDC), le contrôle des installations électriques (OIBT) et la présence de polluants dans la construction.

Contrairement à la plupart des cantons romands, Genève n'a pas souhaité rendre obligatoire l'établissement d'un CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) à charge du propriétaire lors de la vente de son bien immobilier. Cependant, la qualité énergétique du bâtiment reste une question centrale pour en déterminer la valeur. En ce sens, tous les bâtiments du canton de Genève doivent faire calculer leur IDC par un spécialiste. Selon les résultats obtenus, les propriétaires seront tenus de mettre à jour leurs installations. Il peut s'agir de renforcer une isolation ou de changer de chaudière pour abandonner l'énergie fossile au bénéfice d'énergie renouvelable. Si le vendeur ne souhaite pas réaliser ces travaux lui-même, ils incomberont à l'acquéreur et



DÉSORMIÈRE & VANHALST

affecteront par conséquent le prix de l'objet immobilier mis sur le marché.

En toute transparence

Après chaque changement de propriétaire, le contrôle des installations électriques est à la charge de l'acquéreur, pour autant qu'il n'ait pas été effectué dans les cinq ans précédant la vente. Ce dispositif (coût: dès CHF

230.-) permet de vérifier la conformité de l'installation électrique et de s'assurer qu'il n'y ait pas d'éventuels défauts de sécurité (par exemple la distance entre une prise et un point d'eau).

Certains matériaux utilisés par le passé ont été dénoncés comme très nocifs pour la santé; dès lors interdits, ils subsistent toutefois dans de nombreux bâtiments. C'est le cas de l'amiante, cancérigène et interdit de-

puis 1991, des PCB (polychlorobiphényles) et des HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques). La loi n'impose pas d'effectuer un contrôle lors de la vente de biens immobiliers, mais elle exige l'établissement d'un diagnostic (coût: dès CHF 3000.-) lors de chaque demande d'autorisation de travaux. L'acquéreur - dont l'intention est de lancer des travaux - sera forcément confronté à ce diagnostic. Selon le résultat, il devra prévoir des frais supplémentaires de dépollution. Ainsi, le vendeur se doit d'être transparent et de bonne foi: en fonction des années de construction ou de rénovation de son bien, le soupçon de présence de pollution sera patent.

Pour ce qui est des sites pollués, il existe un cadastre qui indique quels sont les terrains sur lesquels une pollution a été constatée ou a de fortes chances d'être découverte. Cependant, toutes les parcelles n'ayant pas été contrôlées, ce recensement n'est pas exhaustif. Dans certains cas, le notaire in-

diquera dans son acte que le propriétaire certifié ne pas avoir connaissance d'une quelconque pollution. Enfin, le radon - un gaz radioactif naturellement présent dans le sol - est présent dans certaines zones géographiques bien connues. Si le bien à vendre s'y trouve, il conviendra de vérifier l'étanchéité du sous-sol.

Ne rien négliger

Si vous envisagez de vendre votre bien immobilier, il est important d'anticiper et de rassurer votre acheteur sur la qualité de votre propriété. Un courtier professionnel se doit de vérifier divers paramètres, avec le propriétaire, avant la mise en vente du bien. Le prix estimé tiendra compte des éventuels travaux futurs à charge de l'acquéreur, ce qu'une estimation en ligne ne pourra jamais fournir.

Nous vous recommandons donc de procéder aux contrôles avant la mise en vente,

car les acheteurs souhaitent souvent être rassurés au moment de la visite. Avec un dossier de vente clair et complet, le futur propriétaire se sentira soutenu et accomplira toutes les étapes jusqu'à la signature chez le notaire. Cela évitera bien des surprises! ■

Quelques liens utiles:

Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)



Diagnostic amiante - PCB - HAP



Radon



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE

La vie est belle
tant que vous dites
STOP à l'amiante.



Chaque ouvrage construit en Suisse avant 1990 peut contenir de l'amiante. Les travailleurs et travailleuses participant à la rénovation ou la transformation d'un bâtiment risquent d'inhaler des fibres dangereuses. Une petite quantité suffit pour provoquer un cancer.

Protégez-vous: respectez les nouvelles règles vitales amiante et les règles amiante pour votre branche! suva.ch/amiante