



ANNEXES



QUELQUES REPERES JURIDIQUES

1. Le panel des différents diagnostics obligatoires

1.1 – La multiplication des diagnostics immobiliers

La profession des diagnostiqueurs immobiliers est relativement jeune, puisqu'elle est née il y a un peu plus de 10 ans.

Elle s'est développée au rythme des nouvelles réglementations imposant au vendeur, dans un souci de protection de la santé et de sécurité de l'acquéreur et des biens, d'annexer à la promesse de vente les diagnostics amiante, plomb puis termites.

Petit changement de cap en novembre 2006 avec, cette fois-ci, la mise en avant d'un objectif environnemental : le diagnostic de performance énergétique du logement (DPE) est exigé lors de chaque transaction de vente. Ce document vise à sensibiliser les consommateurs sur leur consommation d'énergie. Il indique notamment la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment, ainsi qu'une classification en fonction de valeurs de référence (échelle de A à G, G correspondant à un bien énergivore) afin de permettre aux consommateurs de comparer et d'évaluer sa performance énergétique. Le niveau des émissions de gaz à effet de serre y est également intégré via un positionnement du bien sur une échelle. Le DPE comporte à la fin des recommandations destinées à améliorer la performance énergétique du bien examiné.

L'exigence de sécurité est à nouveau à l'ordre du jour avec l'obligation d'un diagnostic de l'installation de gaz, en novembre 2007 et, normalement, la mise en place au 1^{er} janvier 2009, du diagnostic de l'installation d'électricité (cf décret n°2008-384 du 22 avril 2008).

Enfin, à compter du 1^{er} janvier 2013, en cas de vente d'un immeuble d'habitation non raccordé à l'égout, un certificat de contrôle du bon état et du bon fonctionnement de l'assainissement non collectif devra être fourni.

Il est très probable que de nouveaux diagnostics viennent allonger cette liste dans les années à venir (pour la détection du radon, la protection contre les champs électromagnétiques, la résistance incendie...etc.). Aller jusqu'au bout de cette logique amènerait à établir un « diagnostic global » comme l'a prôné le Conseil supérieur du notariat. Il a ainsi été envisagé d'établir un « carnet de santé du logement »¹ contenant toutes les informations pouvant être utiles à l'acquéreur².

1.2 – Le dossier de diagnostic technique

a – En cas de vente

Depuis le 1^{er} novembre 2007, l'ensemble des diagnostics (hormis celui de la loi Carrez) doit être réuni dans un dossier de diagnostic technique (le DDT) annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

¹ Voir la réflexion menée entre la Chancellerie et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction : Le Moniteur 1^{er} novembre 2002.

² La semaine juridique notariale et immobilière hors série, « Guide 2007-2008 du diagnostic immobilier », article : « Diagnostics immobiliers : toujours plus », Jacques Lafond, page 8.



Outre les diagnostics sus-évoqués, le DDT contient, en cas de vente d'un bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans des zones des sismicités définies par décret, un état des risques naturels et technologiques.

La durée de validité de ces diagnostics n'est pas uniforme mais propre à chacun d'entre eux selon la matière sur laquelle ils portent. Ces différentes durées sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Objet du diagnostic	Immeubles concernés	Durée de validité
Amiante	Immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	illimitée
Termites	Immeubles situés dans une zone délimitée par décret	6 mois
Plomb	Immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	Constat positif : un an Constat négatif : illimité
Risques	Immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou dans certaines zones sismiques	6 mois
Gaz	Installations de gaz de plus de 15 ans	3 ans
Electricité (à partir du 1 ^{er} janvier 2009)	Installations d'électricité de plus de 15 ans	10 ans
Installations d'assainissement (à partir du 1 ^{er} janvier 2013)	Immeubles non raccordés à l'égout	8 ans
Performance énergétique	Immeubles équipés d'une installation de chauffage	3 ans

b – En cas de location

L'ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005 a également introduit le dossier de diagnostic technique dans le cadre des rapports locatifs, en imposant, notamment aux bailleurs de locaux à usage d'habitation, d'annexer ce dossier au bail lors de sa signature ou de ses renouvellements.

Ce dossier comprend, depuis le 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique, et à partir du 12 août 2008, comprendra le constat de risque d'exposition au plomb. Il est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

A noter que si la réglementation relative à la protection des personnes contre les risques d'exposition à l'amiante n'oblige pas le bailleur, préalablement à la signature du contrat de location, à informer le locataire sur ces risques, le décret relatif aux caractéristiques du logement décent rappelle que le propriétaire est tenu de délivrer un logement dont les matériaux de construction, canalisations ou revêtements muraux ne présentent pas de risques pour la santé, parmi lequel figure le risque d'exposition à l'amiante.

2. Les sanctions de l'absence de production des diagnostics pour le vendeur

L'absence des documents relatifs au plomb, à l'amiante, aux termites et aux installations de gaz, d'électricité et d'assainissement lors de la signature de l'acte authentique de vente est sanctionnée par l'impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence de l'état des risques naturels et technologiques, l'acquéreur pourra, selon la loi, poursuivre la résolution de la vente ou demander au juge une diminution du prix.

En revanche, l'acquéreur ne peut pas se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique car elles n'ont qu'une valeur informative.



Outre ces sanctions spécifiques, le défaut de communication des documents composant le diagnostic technique peut toujours être sanctionné sur le fondement du droit commun, notamment par le biais du dol, ou d'un manquement au devoir d'information. Concrètement l'acquéreur qui découvrirait ultérieurement des anomalies liées à la présence d'amiante, de plomb, etc. pourrait engager la responsabilité civile de son vendeur afin de lui demander des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, voire demander l'annulation de la vente.

3. Les obligations des diagnostiqueurs

1.1 – L'exigence de certification

En l'absence de réglementation, la profession de diagnostiqueurs, portée par le marché de l'immobilier et la perspective d'une activité rémunératrice, constituait une manne importante pour nombre d'individus qui, bien que n'ayant pas de formation appropriée, n'hésitaient pas à s'installer.

Appelée de leurs vœux par les associations de consommateurs, le notariat et même certains diagnostiqueurs, l'exigence de certification est mise en place à partir du 1^{er} novembre 2007.

Désormais, les documents relatifs au plomb, à l'amiante, aux termites, aux installations de gaz et d'électricité ainsi que le diagnostic de performance énergétique doivent être établis par une personne dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité par le Cofrac (Comité Français d'Accréditation).

Aujourd'hui, douze établissements ont obtenu cet agrément : Afaq-Afnor Certification, Bureau Veritas Certification, Cated Certifi, les Certificateurs Associés, Dekra Certification, Eca Cert Certification, Cated, Certifi, les Certificateurs Associés, Dekra Certification, SGS ICS, Socotec SQI, Certifgaz, FCBA et LCC (Qualiexpert).

Cette certification comporte un examen en deux volets.

Le premier volet, théorique, permet de tester les connaissances du candidat sous la forme d'un QCM dont les thèmes sont réglementairement déterminés.

Une fois cette première partie validée, le second volet consiste en un examen pratique « *en situation* ». Selon les certificateurs, l'exercice s'effectue soit sur un site réel, soit par le biais de séquences vidéo, de photos.

Enfin, la loi exige que le diagnostiqueur dispose « *d'une organisation et de moyens appropriés* »³, avec notamment un matériel spécifique adéquat.

Notons que le certificat de compétence remis au diagnostiqueur ayant réussi ces épreuves est valable cinq ans. Le contenu de la « re-certification » à l'issue de ce terme n'est pas précisément déterminé et suscite des débats dans la profession.

1.2 – Obligation d'assurance

Afin de prévenir les conséquences financières d'un engagement de sa responsabilité en raison d'une erreur dans la réalisation d'un diagnostic, la loi impose au diagnostiqueur de souscrire une assurance personnelle dont le montant ne peut être inférieur à 300.000 € par sinistre et 500.000 € par année d'assurance.

1.3 – Obligation d'indépendance et d'impartialité

L'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation précise que le diagnostiqueur « *ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés* ».

³ Article 271-6 al. 1^{er} du Code de la construction.



1.4 – Obligation de rédiger une attestation

Lorsqu'il est chargé de réaliser un dossier de diagnostic technique, le diagnostiqueur doit remettre à son client un document par lequel il atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 (compétence, assurance, indépendance et impartialité) et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des diagnostics.

1.5 – Les sanctions

Selon l'article R.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, est puni d'une amende de cinquième classe (1.500 €) le fait pour une personne d'établir un diagnostic plomb, amiante, termites, performance énergétique ou gaz sans respecter les conditions de compétences, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance sus-évoquées.

Le consommateur est mis à contribution pour faire respecter ces principes puisque lui-même sera puni de la même sanction si, en sa qualité de vendeur, il fait appel à une personne qui ne satisfait pas à ces conditions pour établir l'un de ces diagnostics (R. 271-4,b du code de la construction et de l'habitation).



Petit aperçu du marché

L'absence d'une liste globale des diagnostiqueurs immobiliers certifiés rend naturellement malaisée l'évaluation de leur nombre sur le marché.

Selon les organisations professionnelles, ils seraient aujourd'hui entre 8.000 et 9.000.

En 2007, le marché était estimé à 360 millions d'euros.

Il est régulièrement stimulé par la multiplication de la réglementation en la matière. Il a ainsi progressé entre le début 2005 et la fin 2006 de 30% en valeur. Il devrait augmenter d'environ 15% en 2008.

Les perspectives du marché sont très importantes puisque tous les logements français - soit 31,5 millions - ont vocation à être concernés un jour ou l'autre, soit au moment de leur vente, soit au moment de leur mise en location. En outre, le parc immobilier français est assez ancien, ce qui implique l'exigence de diagnostics plus nombreux.

Le marché des diagnostics immobiliers est composé de trois types de structure :

- Des entreprises nationales ou régionales :
 - Comme : Socotec, Bureau Alpes contrôles, Norisko pour les plus grosses structures d'ailleurs déjà présentes dans la gestion des risques.
 - Et comme : AlloDiagnostic, Opera Groupe, L3A, Arcalia pour des structures plus moyennes mais qui ont de plus en plus de poids.
- Des réseaux de franchisés :
 - Comme Agenda, Diagamter, Ex'Im Expertises
- Des cabinets indépendants.

► Compte tenu de la présence de nombreux intervenants sur le marché, la concurrence par les prix est aujourd'hui assez intensive.