

MANDAT CNC

La vérification des compétences en matière de diagnostic immobilier

L'achat d'un bien immobilier constitue l'une des décisions financières les plus importantes que puisse prendre un particulier. Pourtant, lorsqu'il s'agit d'un logement ancien, l'acquéreur ne dispose d'aucune information objective sur l'état général du bâti et des principaux équipements et sur le niveau de confort acoustique ou thermique. En effet, les réglementations applicables au logement neuf, et dont le niveau d'exigence n'a pas cessé d'être relevé, n'ont aucun effet sur les bâtiments existants.

En France, les obligations réglementaires de diagnostics ont été instaurées afin de protéger la santé des personnes vis-à-vis de l'exposition à des substances dangereuses, pour sauvegarder le patrimoine bâti ou pour des raisons de sécurité.

La prise en compte de préoccupations liées à la sécurité des personnes et des constructions et à la santé des occupants a conduit à la création progressive d'obligations de réalisation d'états ou de diagnostics techniques lors des actes juridiques attachés aux ventes de biens immobiliers (promesse de vente et contrat de vente). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a instauré « le diagnostic technique préalable » des immeubles et logements anciens avant la vente et l'obligation d'information de l'acquéreur sur l'état de l'immeuble et du logement par le notaire.

Il en est ainsi de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, du constat des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures, de l'état parasitaire relatif à la présence de termites, et plus récemment de l'état de l'installation intérieure de gaz, de l'état des risques naturels technologiques, de l'état des équipements liés aux ascenseurs dans les immeubles.

L'instauration de ces diagnostics réglementaires obligatoires par les Pouvoirs publics a donné naissance un marché où interviennent de nombreuses entreprises de spécialités très diverses. Il y aurait environ 5000 entreprises de ce type en France. Le problème réside dans le fait que ces états sont réalisés par des personnes appelées « experts » qui ont des compétences techniques non démontrées, qui souvent ne possèdent pas de couverture d'assurance correspondant aux responsabilités qu'ils prennent, ou qui n'ont pas l'indépendance que l'on est en droit d'attendre d'eux par rapport aux entreprises susceptibles de réaliser des travaux de protection ou de prévention.

Dans un tel contexte, il importe que soient fiabilisées les prestations apportées par ces opérateurs afin que les vendeurs, les intermédiaires et les acquéreurs puissent disposer de la même information et des meilleures garanties pour s'engager ou investir. Ainsi, la puissance publique doit prendre des mesures tendant à harmoniser la qualité des prestations d'expertises et de diagnostics immobiliers sur le territoire et à valider les compétences techniques et professionnelles des opérateurs intervenant dans ce cadre. Il s'agit de mettre en corrélation les exigences liées aux risques encourus (pour les termites, la destruction des poutres et charpentes en bois, pour le plomb l'intoxication des enfants par ingestion, pour l'amiante les maladies pulmonaires par inhalation de fibres...) avec la qualification professionnelle de l'opérateur et la qualité de la prestation de service.

Enfin, bien que le diagnostic de sécurité électrique ne soit pas encore rendu obligatoire et ne soit pas par ailleurs mentionné par l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, la sécurité des installations électriques intérieures suscite de nombreuses interrogations de la part des consommateurs quant à la qualité des équipements et des interventions des professionnels.

Il apparaît opportun de mener une réflexion dans le cadre du Conseil national de la consommation sur les prestations de diagnostics immobiliers et les missions et responsabilités des entreprises qui interviennent sur ce marché au regard des exigences de garanties liées aux risques encourus et à la protection des intérêts des consommateurs. Cette réflexion portera sur :

⇒la compétence et la qualification professionnelle de l'expert qui pourraient être reconnues par la création d'un CAP de contrôle pour les prestations concernées ou par la mise en œuvre d'une procédure de validation de l'acquis professionnel

⇒l'harmonisation de la qualité des prestations offertes par les entreprises : il pourrait s'agir de définir pour chaque expertise immobilière une procédure obligatoire pour l'entreprise garantissant le niveau de qualité fixé par les pouvoirs publics.

⇒le contenu des rapports d'expertise dont les consommateurs déplorent souvent les nombreuses lacunes

⇒l'indépendance de l'expert vis à vis des agents immobiliers, des syndicats, des notaires et professionnels du bâtiment

⇒l'instauration d'un signe de qualité permettant d'identifier l'entreprise (certification) ou d'un agrément délivré par les pouvoirs publics

⇒l'instauration d'une responsabilité civile de l'expert dans le domaine du diagnostic immobilier

⇒l'assurance professionnelle de l'expert

⇒l'établissement d'un code de déontologie de l'expert en diagnostics immobiliers ou de la création d'une commission nationale des experts en diagnostics immobiliers

l'analyse des tarifs pratiqués et la comparabilité des offres

*

* *

Le groupe de travail devra avoir rendu ses conclusions avant le 1^{er} Juin 2006.

ANNEXE

Expertises et diagnostics rendus obligatoires pour les transactions immobilières

1. La présence ou non d'amiante : la recherche et le cas échéant l'éradication de l'amiante est imposée pour tous les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997 (article L 1334-7 du code de la santé publique). Le diagnostic concerne les parties communes et les parties privatives. Un certificat mentionnant la présence d'amiante ou l'absence doit être annexé à la promesse de vente et à l'acte notarié.
2. Le plomb : un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtement contenant du plomb pour les immeubles construits avant 1948 et situés dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet doit être annexé à la promesse de vente et à l'acte de vente. Le diagnostic concerne les parties privatives uniquement (article L 1334-2 à L 1334-5 du code de la santé publique). Ces contrôles concernent les canalisations en plomb (la limite acceptable de la teneur en plomb dans l'eau a été fixée à 20 microgrammes par litre) et les peintures au plomb des immeubles anciens.
3. Les termites : sont concernés tous les immeubles situés dans les zones contaminées et délimitées par arrêté préfectoral.
4. les ascenseurs : le contrôle de sécurité des ascenseurs a été introduit par le décret du 9 septembre 2004. Désormais les ascenseurs doivent faire l'objet d'un contrôle technique à intervalles réguliers de son fonctionnement et de ses équipements.
5. le gaz : le dossier de diagnostic technique comprend « l'état de l'installation intérieure de gaz naturel » prévu à l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation.