

Construction - Urbanisme n°6, Juin 2007, étude 13

La compétence des diagnostiqueurs immobiliers

Etude par Thierry DELESALLE, notaire à Paris, professeur à l'ICH

Jusqu'à il y a peu de temps, la très grande majorité des pièces que le notaire réunissait, pour vérifier l'exactitude des éléments relatés dans les actes de vente, provenait des administrations publiques^{Note 1} ou de professionnels qualifiés et responsables^{Note 2}. Depuis la loi *Carrez*, ce n'est plus du tout le cas.

Les notaires doivent désormais accompagner les demandes des pouvoirs publics concernant les nouvelles réglementations liées à l'immeuble et informer et conseiller leurs clients en s'appuyant sur des professionnels pour lesquels ils n'ont pas toujours de garantie sérieuse. Un des risques encourus et qu'on puisse reprocher aux notaires de faire appel à des professionnels incompétents, ou d'accepter tous les diagnostics commandés par leurs clients-vendeurs, même s'ils n'offrent aucune sécurité pour les consommateurs immobiliers et pour eux-mêmes (ces deniers sont souvent beaucoup plus soucieux des coûts financiers engendrés que de la qualité).

1. Le label « Qualicert » créé par le notariat

1. - Le Conseil supérieur du notariat a donc mis en place, en concertation avec les pouvoirs publics et les consommateurs, un système fiable et indépendant dans le but de renforcer la sécurité des transactions, en créant un référentiel de certification de services le 5 juin 2002^{Note 3}. Cette démarche a abouti à un label de qualité « Qualicert », qui est délivré à tout prestataire de service, établissant une ou plusieurs sortes de diagnostics liés à la vente immobilière qui en fait la demande à SGS Qualicert^{Note 4} et répondant aux critères du référentiel.

A. - Les enjeux de la certification de services « Qualicert »

2. - Principalement, les enjeux de cette certification sont :

- une information et une sécurité du consommateur immobilier ;
- une précision et une lisibilité des diagnostics, avec l'obligation de présenter une conclusion ;
- la possibilité de pouvoir faire appel à un prestataire possédant toutes les qualités techniques nécessaires, alors que le notaire n'est pas un technicien du bâtiment, et n'est bien souvent pas à même de juger la qualité professionnelle d'un expert.

B. - Les caractéristiques principales des entreprises certifiées « Qualicert »

3. - Les prestataires de service qui sont certifiés par « Qualicert » doivent s'engager sur de nombreux points, dont les principaux sont les suivants :

- rapidité de la délivrance des diagnostics ;
- transparence du coût des diagnostics, communiqué dès la commande ;
- justification de la compétence exigée par la réglementation (formation continue obligatoire) ;
- justification de la souscription d'une assurance en responsabilité civile, avec un montant minimum, selon les prestations ;
- respect de la méthodologie résultant des textes, pour chaque diagnostic ;
- justification de l'indépendance de l'expert et de sa capacité à engager l'entreprise certifiée ;
- le diagnostic est accompagné (gracieusement) des éclaircissements sur les conséquences d'un état positif.

4. - Mais pour mettre un terme aux diagnostics de mauvaise qualité, cette démarche du notariat ne pouvait suffire à elle seule, sauf à être généralisée ; les notaires ne sont pas, loin s'en faut, les seuls prescripteurs de diagnostiqueurs lors d'une vente (50 % en province, 8 % en Île-de-France).

5. - Le Congrès des notaires a donc demandé, dès 2003, aux pouvoirs publics :

- que tout diagnostic ou état obligatoire soit fait par un professionnel ayant obtenu nécessairement une attestation de compétence ;
- qu'une méthodologie générale des diagnostics techniques de l'immeuble soit mise en place, inspirée par les principes suivants :
 - * toute réglementation doit être intégrée dans un seul et même code ;
 - * le régime juridique des diagnostics doit être harmonisé quant aux actes et à l'affectation des immeubles auxquels il s'applique, et quant au point de départ des délais auquel il se réfère ;
 - * la présentation des diagnostics doit être normalisée ;
 - * les réglementations relatives à ces diagnostics doivent tenir compte du caractère particulier des ensembles immobiliers. En particulier, le vendeur d'un lot de copropriété doit être exonéré de garantie des vices cachés dès lors qu'il aura produit les diagnostics concernant les seules parties privatives.

2. La certification des diagnostiqueurs (CCH, art. L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4)

6. - Un nouveau système de reconnaissance des compétences de la profession d'opérateur de diagnostic^{Note 5} a été créé par l'ordonnance du 8 juin 2005^{Note 6}, précisé par le décret du 5 septembre 2006^{Note 7} et ses arrêtés d'applications du 16 octobre 2006^{Note 8}, 30 octobre 2006^{Note 9}, 21 novembre 2006^{Note 10}. Il vise à améliorer la confiance que les particuliers ou les acteurs de la vente immobilière pourraient avoir sur les compétences des opérateurs de diagnostics. Sans aller jusqu'à ce que souhaitait le notariat au Congrès de Deauville de 2003, le Gouvernement a institué un système de certification des diagnostiqueurs par des organismes accrédités par le COFRAC.

A. - Le dossier de diagnostic technique (DDT) entre en vigueur le 1er novembre 2007

7. - Le décret d'application du 5 septembre 2006 a prévu que toute la réglementation nouvelle concernant les diagnostiqueurs n'entrera en vigueur que le 1er novembre 2007, ce qui va laisser le temps à ces six mille professionnels de se faire certifier, mais aussi de : a) disposer d'une organisation et de moyens appropriés ; b) souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de responsabilité, dont le montant de la garantie ne pourra être inférieur à 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance ; c) n'avoir plus aucun lien de nature à porter atteinte à l'impartialité et à l'indépendance vis-à-vis du propriétaire ou de son mandataire (comme le notaire ou l'agence immobilière) ou d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels un diagnostic est établi.

8. - Le non-respect d'un de ces critères sera passible d'une sanction pénale tant pour le diagnostiqueur contrevenant, que pour le vendeur faisant appel à ce dernier ou pour l'organisme certificateur se permettant d'établir lui-même un DDT. La sanction prévue est une contravention de cinquième classe d'un montant actuellement de 1 500 € ou plus et de 3 000 € en cas de récidive dans l'année.

9. - Pour tranquilliser le vendeur (et son mandataire) sur les qualités requises pour établir un DDT, il a été prévu la remise, avec le DDT, d'une attestation sur l'honneur par le diagnostiqueur qu'il est en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation (impartialité, indépendance, assurance) et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics.

B. - Le mécanisme de la certification

1° Une certification de personnes

10. - Plutôt que de certifier les sociétés établissant les DDT, voire les réseaux, ce qui était souhaité par de nombreux professionnels du diagnostic, les pouvoirs publics ont institué une certification de personnes physiques, diagnostic par diagnostic. Le DDT devra donc être établi soit par une personne physique dont les compétences auraient été certifiées par un organisme accrédité, soit par une personne morale employant ou constituée de personnes physiques disposant de compétences certifiées dans les mêmes conditions.

2° Les critères de la certification

11. - La certification des compétences sera délivrée en fonction de critères :

- de connaissance et de formations techniques ;
- d'expérience professionnelle dans le domaine du bâtiment ;
- d'aptitude à l'établissement des états, constat et diagnostic.

12. - Les compétences de ces personnes physiques ont été précisées, à ce jour, pour les diagnostics ci-après, où les candidats doivent connaître ou maîtriser, savoir :a) pour l'amiante :

- les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment ;
- le matériau amiante, et notamment ses propriétés physico-chimiques ;
- les risques sanitaires liés à une exposition aux fibres d'amiante ;
- les différents matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ;
- l'historique des techniques d'utilisation de l'amiante et conditions d'emploi des matériaux et produits ayant contenu de l'amiante jusqu'à leur interdiction ;
- les dispositifs législatif et réglementaire relatifs à l'interdiction d'utilisation de l'amiante, à la protection de la population contre les risques liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et à l'élimination des déchets contenant de l'amiante ;
- le rôle, les obligations et les responsabilités des différents intervenants ;
- les normes et les méthodes de repérage, d'évaluation de l'état de conservation et de mesure d'empoussièrement dans l'air et d'examen visuel ;
- les règlements de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, notamment dans les établissements recevant du public, les immeubles collectifs d'habitation et les immeubles de grandes hauteurs ;
- les techniques de désamiantage, de confinement et des travaux sous confinement ;
- les modalités de réalisation des missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel ;
- les méthodes d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante ;

- les protocoles d'intervention lors du repérage ;
- l'élaboration d'une analyse de risque lié à l'exercice de son activité ;
- l'élaboration d'un rapport détaillé, élaborer des croquis ou des plans avec indication du type de vue (plan, élévation), formuler et rédiger des conclusions et des recommandations ;
- la fixation du nombre de sondages et la technique du prélèvement (quantité, conditionnement, traçabilité, maîtrise du risque de contamination) ;
- l'élaboration des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués ;

b) pour le plomb :

- les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état de la terminologie juridique du bâtiment ;
- l'historique de l'utilisation du plomb et de ses composés dans les bâtiments d'habitation, des techniques d'utilisation du plomb, et notamment dans les peintures ;
- l'historique de la réglementation de l'utilisation et de l'interdiction de certains des composés du plomb dans les peintures ;
- l'identification et la caractérisation des critères de dégradation du bâti, qui font partie intégrante de l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- les composés de matériaux plomb contenu dans les peintures ;
- le risque sanitaire lié à une exposition au plomb ;
- les dispositifs législatifs et réglementaires actuels relatifs à la protection de la population contre les risques liés à une exposition au plomb dans les immeubles bâtis, à la protection des travailleurs et à l'élimination des déchets contenant du plomb ;
- le rôle, les obligations et les responsabilités des différents intervenants dans la prévention des risques liés au plomb dans les bâtiments d'habitation ;
- les normes et les méthodes de repérage, d'évaluation de l'état de conservation, de mesure d'empoussièrement au sol et d'examen visuel ;
- les méthodes de mesurage, de prélèvement et d'analyse ;
- les méthodes de prélèvement et d'analyse ;
- les modalités de réalisation des missions de repérage des revêtements contenant du plomb, d'évaluation de leur état de conservation et des protocoles d'intervention lors du repérage ;
- le protocole décrit par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'identification et la caractérisation des critères de dégradation du bâti, qui font partie intégrante de l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- l'élaboration d'analyse de risque lié à l'exercice de son activité ;
- l'élaboration d'un rapport détaillé, élaborer des croquis, formuler et rédiger des conclusions, l'élaboration des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués ;

c) pour les termites :

- les différentes structures des principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment en rapport avec le bois ;
- la biologie des termites présents en métropole, si la personne exerce en métropole uniquement,
- la biologie des termites présents outre-mer, si la personne exerce outre-mer ;
- les techniques de construction, les problèmes et pathologies du bâtiment ;
- les textes réglementaires sur le sujet ;
- le bois et matériaux dérivés, ses agents de dégradations biologiques, sa durabilité naturelle et conférée, et ses applications en construction ;
- les notions relatives aux différentes méthodes et moyens de lutte contre les termites, méthodes préventives et curatives ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission ;
- la méthodologie de réalisation des états relatifs à la présence des termites dans le bâtiment et utilise les outils adaptés à l'activité ;

- l'élaboration des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués ;
- d) pour le diagnostic de performance énergétique :
- la typologie des constructions, les principaux systèmes constructifs, les techniques constructives et leur évolution historique ;
 - les bâtiments, les produits de construction, les équipements techniques, notamment ceux utilisés pour contrôler le climat intérieur ;
 - les matériaux de construction, leurs propriétés thermiques et patrimoniales, notamment pour des matériaux locaux ou présentant un faible impact environnemental ;
 - la thermique des bâtiments, notamment les notions de thermique d'hiver et d'été, de prévention et de traitement des désordres thermiques ou hygrométriques sur les bâtiments ;
 - les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels (notamment sur les besoins en énergie du bâtiment, ses émissions de gaz à effet de serre et sur les changements hygrothermiques des ambiances du bâtiment) ;
 - les textes législatifs et réglementaires sur le sujet ;
 - la mise en place d'énergies renouvelables ;
 - les notions juridiques de la propriété dans les bâtiments et les relations légales ou contractuelles entre les propriétaires du bâtiment, les propriétaires des locaux à usage privé, les occupants, les exploitants et les distributeurs d'énergie ;
 - la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
 - l'élaboration du diagnostic de performance énergétique en utilisant une méthodologie adaptée aux cas traités, à en interpréter les résultats et à les restituer à un non-spécialiste ;
 - l'élaboration de la consommation d'un bâtiment par au moins des méthodes de consommations estimées et par la méthode des consommations relevées ;
 - les recommandations adaptées aux cas traités, en tenant compte du contexte technique, juridique, économique et environnemental ;
 - l'élaboration des rapports en langue française qui constituent la matérialisation de la prestation effectuée.

3° Le processus de certification

13. - Les personnes physiques candidates à la certification de leurs compétences devront obtenir une certification, pour chaque état, constat ou diagnostic faisant partie du DDT, qui n'est jamais définitive.

14. - Pour le moment, le processus établi par les pouvoirs publics est identique pour tous les diagnostics. Cette procédure consiste d'abord pour le candidat, après avoir déposé un dossier à l'organisme certificateur qu'il aura choisi, à réussir un examen théorique suivi d'un examen pratique, le tout permettant de juger si le candidat a les compétences requises dans chaque matière, suivant la liste des connaissances susvisées.

15. - Est exempté de l'examen théorique la personne physique en possession d'une licence professionnelle bâtiment et constructions, spécialité diagnostics techniques de l'immobilier et pathologies du bâtiment, délivrée par une université.

16. - La validité d'une certification est de cinq ans. Pendant ces cinq années, une opération de surveillance est réalisée, permettant à l'organisme certificateur de vérifier que la personne certifiée maintient ses compétences (évolutions techniques et législatives, contrôle de dix diagnostics, état des réclamations et plaintes concernant le diagnostiqueur), et en fonction des résultats de cette opération de surveillance, il pourra être décidé une suspension ou un retrait du certificat de compétence. À l'issue de chaque période de

cinq ans, la personne physique devra procéder à une certification comprenant les mêmes examens théorique et pratique que lors de la première certification, ainsi que les contrôles effectués lors de l'opération de surveillance.

4° L'accréditation des organismes certificateurs

17. - Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme (type COFRAC) signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. Cette accréditation est accordée en fonction des critères d'aptitude à la certification dans le domaine de chaque diagnostic, car l'organisme de certification doit qualifier les examinateurs et assurer la surveillance des personnes certifiées. Bien sûr, l'organisme certificateur ne peut pas établir de DDT.

18. - Enfin, chaque organisme certification devra tenir à la disposition du public la liste des personnes certifiées et leurs coordonnées professionnelles.

19. - Saluons cette transparence, qui avait été réclamée par le Congrès des notaires de Deauville. À l'heure où sont écrites ces lignes, les organismes accrédités sont AFAQ-AFNOR Certification ; SGS-ICS ; Dekra Certification ; les prochains devraient suivre (il est attendu une quinzaine d'organismes). ■

Note 1 Pièces d'état civil, documents d'urbanisme, renseignements hypothécaires, pièces de tribunaux civils ou de commerce, etc.

Note 2 Banques, notaires, avocats, géomètres, syndicats de copropriété, administrateurs judiciaires, etc.

Note 3 Répondant à L. n°94-442, 3 juin 1994 : JO 4 juin 1994, p. 8072 et CCH, art. R. 115-1 à R. 115-12 et publié au JO 24 août 2002, sous le référentiel « Prestations de Service dans le cadre d'expertises techniques d'immeubles ».

Note 4 Société générale de surveillance (SGS Qualicert) 191, avenue Aristide-Briand – 94237 Cachan Cédex.

Note 5 *Dixit la Rép. min. Moyne-Bressand* : JO 28 nov. 2006, p. 124721.

Note 6 Ord. n°2005-655, 8 juin 2005 : JO 9 juin 2005, p. 10083 : *constr.-urb. 2005, comm. 173 ; Loyers et copr. 2005, étude 9, par Ch. Coutant-Lapelus.*

Note 7 D. n°2006-1114, 5 sept. 2006 : JO 7 sept. 2006, p. 13270.

Note 8 *Certification pour le diagnostic de performance énergétique* : JO 27 oct. 2006.

Note 9 *Certification pour l'état parasitaire termites* : JO 11 nov. 2006.

Note 10 *Certification pour le diagnostic amiante et le CREP* : JO 5 déc. 2006.

© LexisNexis SA