

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°5, 3 Février 2012, act. 213

Nouvelles propositions de la première commission du 99e Congrès des notaires de France (Deauville 2003) concernant les diagnostics

Libres propos par Thierry Delesalle, notaire

et Olivier Herrnberger, notaire

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Points Clés

- À partir du 1er février 2012, le diagnostic-amiante d'un immeuble devrait être renouvelé et cette date a été repoussée à avril 2012. Le saviez-vous ?.
- Cette nouvelle date serait, d'après le Directeur général de la Santé, celle correspondant à la publication de l'arrêté définissant les modalités des repérages de matériaux, et produits contenant de l'amiante du diagnostic nécessaire lors de la vente d'un immobilier.
- Forte de deux propositions suivies de réformes législatives, la première commission du 99e Congrès des notaires de France s'adresse de nouveau aux pouvoirs publics pour améliorer la lisibilité de tous ces diagnostics techniques faisant désormais partie du paysage notarial

Depuis moins de quinze ans, le diagnostic technique immobilier intéresse les pouvoirs publics. C'est le moins que l'on puisse dire ; pour preuve : quatre directives européennes, quinze lois, vingt-six décrets, deux ordonnances, trente-six arrêtés et six circulaires, et deux nouveaux diagnostics en gestation^{Note 1}.

Halte : ce bombardement incessant de textes rend la matière illisible, quand ce n'est pas incompréhensible.

Dernière illustration : à l'exception des diagnostiqueurs professionnels, personne ou presque ne s'y retrouve dans le diagnostic-amiante : en effet, à partir d'avril 2012, l'ancien diagnostic-amiante^{Note 2} concernant les parties communes d'un immeuble en copropriété ou tout immeuble entier, y compris la maison individuelle, ne pourra plus être utilisé ; car la liste des matériaux à repérer^{Note 3} a été étendue désormais aux éléments extérieurs de la construction, tels la toiture, les bardages et façades légères ou les conduits en toiture et façade^{Note 4}.

Forts de deux propositions retenues par les pouvoirs publics^{Note 5}, nous souhaitons proposer de nouveau des améliorations afin que le professionnel de la vente y voie plus clair et surtout que l'acquéreur soit mieux informé.

1. Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Considérant :

- que depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, le Dossier de Diagnostic Technique inséré à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation n'a jamais fait l'objet d'une modélisation, et ne constitue qu'un empilement de diagnostics disparates ;
- que les diagnostics, pouvant pour certaines ventes, représenter plusieurs centaines de pages, ne participent pas au développement durable ;
- que les diagnostics visés au DDT proviennent de huit lois répondant à des objectifs différents, sans souci de cohérence ;

- que la durée de validité des diagnostics est imprécise pour certains, voire inexistante pour d'autres^{Note 6}.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que le choix soit donné au notaire d'annexer le DDT et les diagnostics le composant, soit à la promesse de vente authentique, soit à l'acte authentique de vente ;
- que soit établi rapidement un modèle réglementaire du DDT, intégrant de manière synthétique et compréhensible les conclusions de chaque diagnostic, afin que le consommateur immobilier soit informé le plus clairement possible ;
- que chaque diagnostic comprenne :
 - une échelle lisible du résultat de l'audit, relatif à l'état ou (et) au danger,
 - une préconisation de travaux urgents ou nécessaires.
- que la référence pour évaluer la période de validité d'un diagnostic soit légalement définie : date du contrôle ou date d'établissement du rapport, et que sa durée de validité apparaisse clairement sur le DDT^{Note 7}

2. Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)

Considérant :

- que la validité d'un CREP, quand elle est permanente, n'apparaît nulle part ;
- que le CREP des parties communes d'un immeuble collectif n'a actuellement aucune durée de validité.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que le caractère permanent d'un CREP soit mentionné dans les conclusions, dès lors qu'il y a absence de revêtements contenant du plomb ou avec une concentration inférieure aux seuils réglementaires (CCH, art. L. 271-5, al. 3) ;
- que la durée de validité d'un CREP des parties communes d'un immeuble collectif soit légalement fixée, par exemple à six ans^{Note 8}.

3. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante

Considérant :

- que le danger pour la santé provoqué par la présence d'amiante est tel que les cancers en résultant arrivent en tête des cancers professionnels^{Note 9} ;
- que le diagnostic établi pour la vente (CSP, art. L. 1334-13) ou la mise en copropriété (CCH, art. L. 111-6-1), s'il mentionne l'état de conservation du matériau ou du produit, et désormais le risque de dégradation lié à son environnement, ne fait pas apparaître le degré de dangerosité.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que le diagnostic-amiante annexé à la vente ou à la mise en copropriété (ou la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante en tenant lieu (CSP, art. R. 1334-24) mentionne en première page les conclusions avec le degré de dangerosité et l'éventuelle préconisation de travaux, de « confinement » ou de « retrait » de l'amiante, et leur délai d'exécution.

4. L'état relatif à la présence de termites

Considérant :

- que le constat actuel (CCH, art. L. 1334-6) se limite aux seuls termites, alors que le consommateur immobilier est intéressé par toutes les dégradations qui pourraient altérer la solidité du bois, comme le mэрule ou les autres insectes xylophages ;
- que le constat actuel ne fait pas apparaître le degré de dangerosité résultant des dégâts provoqués par les termites, et encore moins les travaux nécessaires.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que l'état relatif à la présence de termites soit élargi à tous les autres agents de dégradation biologique du bois ;
- que son champ d'application soit étendu en conséquence à tout le territoire national ;
- que soit établie une cartographie communale liée aux diagnostics révélant la présence actuelle de termites, de mэрule ou autres facteurs de dégradation du bois présentant un risque pour le voisinage ;
- que ce nouveau constat mentionne en première page les conclusions avec le degré de dangerosité et l'éventuelle préconisation de travaux.

5. L'État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)

Considérant :

- que les diagnostics immobiliers ont été créés pour informer les acquéreurs et les locataires ;
- que la plupart de ces diagnostics permettent au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés, et pour l'ERNT, d'empêcher la résolution du contrat ou une diminution du prix ;
- que les ministères de l'Écologie et du Développement Durable et celui du Logement (circ. 27 mai 2005, min. Logement ; courrier min. l'Écologie à la chambre interdépartementale des notaires de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, 12 juill. 2006) considèrent qu'il faut annexer un ERNT à tout acte de partage ou de donation ;
- que ces recommandations ne s'appuient sur aucun texte et ne s'inscrivent pas dans l'esprit de sécurité et de transparence imposé par le législateur en matière d'acte commutatif.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- qu'un texte réglementaire mentionne que l'ERNT ne s'applique pas aux actes de donation ou de partage immobiliers.

6. Le Diagnostic de Performance Énergétique

Considérant :

- que les articles L. 134-3 et L. 134-3-1 du CCH ont rendu obligatoire le Diagnostic de Performance Énergétique en cas de vente ou de location de tout ou partie d'un immeuble bâti ;
- que l'article L. 134-4-1 du CCH (résultant *L. n°2010-788, 12 juill. 2010, dite loi Grenelle I*) a rendu obligatoire avant le 31 décembre 2016 l'établissement d'un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement ;
- que l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au DPE, consécutif au décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 considère le DPE obligatoire en cas de mise en copropriété d'un bâtiment (*chap. IV, sect. 1, art. 15, II*) ;
- que toute mise en copropriété d'un immeuble n'est pas forcément suivie de ventes, mais parfois de donation ou partage.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que soit précisé par les pouvoirs publics que le DPE n'est pas nécessaire lors de la mise en copropriété d'un immeuble, mais seulement à la vente ou à la location de tout ou partie d'un immeuble bâti.

7. L'état de l'installation intérieure d'électricité

Considérant :

- que l'état de l'installation intérieure d'électricité (*CCH, art. L. 134-7*) est incompréhensible pour un consommateur immobilier, qui est à ce jour davantage inquiet que renseigné, par ce document ;
- que cet état ne renseigne pas sur la dangerosité de l'installation, et ne préconise aucun travaux.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que l'état de l'installation intérieure d'électricité mentionne en première page les conclusions avec le degré de dangerosité et l'éventuelle préconisation de travaux nécessaires ou urgents.

8. Le mesurage de la superficie Carrez

Considérant :

- que le mesurage rendu obligatoire lors de la vente d'un lot de copropriété a été instauré dans un souci de transparence envers l'acquéreur, consommateur immobilier ;
- que cette réglementation a été intégrée dans la loi sur la copropriété concernant aussi bien des consommateurs, que des professionnels, dont la protection n'est pas aussi indispensable que celle du simple particulier ;
- que les locaux professionnels répondent souvent pour leur valorisation à d'autres critères que la contenance ;
- qu'une partie importante du parc des logements en France n'est pas soumis au statut de la copropriété.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que les dispositions de mesurage résultant de la loi du 18 décembre 1996 soient retirées de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 pour s'intégrer dans le Code de la construction et de l'habitation à la section première du titre septième, et s'appliquer uniquement à l'ensemble des locaux à usage d'habitation.

9. Le diagnostic technique de mise en copropriété

Considérant :

- que le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans (CCH, art. L. 111-6-2) a été étendu à tout immeuble de plus de dix logements devant être vendu « à la découpe » (L. 31 déc. 1975, art. 10-1 instauré par L. 13 juin 2006) ;
- que le champ d'application de ce diagnostic est appelé à un avenir grandissant, car il participe à la transparence de la transaction, et à une protection et une information accrue du consommateur immobilier.

La première commission du 99e Congrès des notaires de France propose :

- que le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du CCH fasse l'objet d'un modèle réglementaire, intégrant de manière synthétique et compréhensible les conclusions de chaque élément de construction audité ;
- que chaque conclusion comprenne :
 - une échelle lisible du résultat de l'audit, relatif à l'état ou (et) au danger,
 - une préconisation de travaux urgents ou nécessaires.

Note 1 Le diagnostic de performance numérique (prop. loi Sénat n°802, 22 sept. 2011) et le diagnostic-bruit (prop. loi AN, n°3693, 13 juill. 2011).

Note 2 Littéralement, d'après l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique : « l'état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ».

Note 3 Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21 du Code de la santé publique.

Note 4 Ces matériaux étaient auparavant inventoriés de manière facultative : on peut craindre en conséquence que certains diagnostiqueurs devant l'absence d'audit obligatoire, aient omis de révéler la présence de ces matériaux ; par prudence, le professionnel ne peut plus se contenter d'un ancien diagnostic sujet à caution.

Note 5 99e Congrès des notaires de France, Deauville 2003, première commission, troisième proposition, La compétence des diagnostiqueurs, et quatrième proposition, *Vers une cohérence des diagnostics actuels et futurs*.

Note 6 Il a été précisé par une réponse ministérielle (Rép. min. Masson n°18450 : JO Sénat, 25 août 2011, p. 2211) que la période de validité de trois ans du diagnostic d'assainissement non collectif débute à compter de la date de réalisation du contrôle. Une autre réponse ministérielle (Rép. min. n°104121 : JOAN Q, 23 août 2011, p. 9206) a considéré que ce principe s'appliquait à tous les autres diagnostics immobiliers. Or, le décret relatif aux durées de validité des diagnostics (D. n°2006-1653, 21 déc. 2006) ne vise que la date d'établissement (CCH, art. R. 271-5). D'autres documents officiels, comme le modèle de rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment (A. 29 mars 2007) fait mention des deux dates, celle de la visite et celle de l'établissement de l'état. Qui a évoqué la confusion ?...

Note 7 Comme c'est le cas actuellement sur le DPE

Note 8 C'est la durée de validité actuelle du CREP annexé au bail de logement.

Note 9 2 à 3000 décès par an, et les projections pour le futur sont encore plus pessimistes.