



La direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction indique qu'en application des dispositions du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, de nouveaux diagnostics sont applicables depuis le début du mois

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

# De nouvelles mesures dès le 1<sup>er</sup> novembre 2007

Les états, constats et recherches constituant le dossier de diagnostic technique exigible à l'occasion de ventes de biens immobiliers doivent être établis par des opérateurs dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et doivent être assurés eux-mêmes ou par l'intermédiaire de l'entreprise à laquelle ils appartiennent. Cette disposition concerne le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, le diagnostic de performance énergétique et, depuis le 1<sup>er</sup> novembre, l'état de l'installa-

tion intérieure de gaz dans les logements

Les contrôles qui auront été établis avant cette date par un opérateur non certifié resteront valables et utilisables dans la limite de leur période respective de validité : un an pour le plomb (sauf s'il est établi que sa concentration est inférieure à un seuil défini par arrêté), illimité pour l'amiante, 6 mois pour les termites, 10 ans pour le diagnostic de performance énergétique et enfin 3 ans pour le gaz.

Toujours à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2007, le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente d'un logement ou, à défaut à l'acte authentique devra comprendre également l'état de l'ins-

tallation intérieure de gaz si celle-ci a été réalisée depuis plus de quinze ans. Cet état devra impérativement avoir été établi par un opérateur certifié, sauf si l'installation a fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie. Ce document tient lieu d'état de l'installation s'il a été établi depuis moins de trois ans à la date à laquelle il doit être produit.

Autre exception : si un diagnostic a été réalisé avant le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et depuis moins de trois ans à la date à laquelle il doit être produit, dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz.

## Priorité à la sécurité

Désormais les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique doivent être certifiées. Au 26 octobre 2007, 11 organismes étaient accrédités pour délivrer une certification dans tout ou partie des domaines concernés : Afaq-Afnor, Bureau Véritas Certification, Cated certification, Certifi, Certigaz, Dekra Certification de Personnes, SAS, ECA CERT, FCBA LCC, SGS-ICS et Socotec SQI.

Plusieurs milliers d'opérateurs ont d'ores et déjà obtenu leur certification pour les différents types de diagnostics après avoir passé avec succès des examens théoriques et pratiques. Ces certifications délivrées au 26 octobre 2007 se répartissent ainsi : 4364 entreprises à même d'effectuer le diagnostic de performance énergétique, 1998 pour les termites, 3504 pour l'amiante, 3154 pour le plomb et enfin 1621 pour le gaz.

A noter que le nombre de personnes certifiées va s'accroître dans les prochaines semaines du fait de la réussite aux épreuves de nombreux contrôleurs. Depuis 2006, ces professionnels se sont engagés dans une démarche de formation poussée offrant ainsi au consommateur une garantie supplémentaire en terme de compétence et de fiabilité. Ils sont soumis à des opérations de surveillance et doivent repasser les examens tous les cinq ans pour vérifier qu'ils conservent leurs compétences et qu'ils mettent à jour leurs connaissances. Signalons, également qu'ils souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300.000 euros par sinistre et 500.000 euros par année d'assurance.

A compter du 1<sup>er</sup> novembre

2007, les personnes chargées d'établir le dossier de diagnostic technique sont également tenues de fournir au propriétaire un document attestant du respect des conditions de compétence, d'organisation et de moyens, d'as-



surance, d'impartialité et d'indépendance prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

Il est conseillé aux personnes désirant mettre leur bien immobilier en vente ou leur logement en location de faire réaliser les diagnostics techniques immobiliers dès leur mise en vente ou leur mise en location et pour cela de rechercher elles-mêmes un diagnostiqueur en mettant en concurrence au moins trois d'entre eux. Elles pourront ainsi choisir un prestataire apportant le meilleur rapport « prix-service » et être assurées de son indépendance.

Naturellement, les personnes qui cherchent à acquérir un bien immobilier peuvent demander au vendeur, dès la mise en vente, de leur fournir le diagnostic de performance énergétique.

Elles pourront ainsi disposer d'une évaluation de leurs charges futures liées à la consommation d'énergie, être informée sur les travaux d'économies d'énergie qu'elles pourraient entreprendre et comparer les diverses offres entre elles.