

Édito: Un consumérisme grandissant

Le client du professionnel de l'immobilier, qu'il soit notaire, agent immobilier ou diagnostiqueur, bénéficie de toutes les attentions, qui se traduisent par une exigence de transparence, à la hauteur de l'importance d'une décision qui représente souvent l'acquisition d'une vie.

Aux interrogations classiques quant au prix, à l'existence de vices cachés, à l'environnement se rajoutent des préoccupations qui tiennent à la sécurité et à la santé que le vendeur n'est pas encore habitué à assumer.

Le diagnostic qui était unanimement vécu comme une contrainte, permet aujourd'hui à tous les acteurs de maîtriser l'aspect technique et réglementaire du bien, objet de la transaction, permettant ainsi de réagir à la montée du consumérisme, génératrice de litiges que nul ne souhaite et qui polluent notre activité professionnelle.

Les dispositions actuellement mises en place par le législateur, répondent au moins partiellement à ces préoccupations. Mais ne pouvons-nous pas aller encore plus loin, en proposant que le diagnostic unique intervienne dès la signature du mandat ou lors de la première présentation du bien.

En effet, de nombreux arguments militent en faveur de cette pratique.

Sur le plan de la transparence nécessaire à la sécurité de la transaction, comment peut-on fixer un prix sans tenir compte de l'état de la chose vendue, à savoir les pathologies susceptibles d'affecter le bien objet de la vente ?

Ce point suffit à expliquer que les professionnels de l'immobilier qui adoptent la pratique du diagnostic au moment du mandat voient leur vente se dénouer sereinement, sans baisse de prix.

Une note d'optimisme nous permet-elle d'envisager que les intérêts bien compris des intervenants dans la transaction immobilière permettent l'instauration de pratiques professionnelles allant au-delà d'une réglementation parfois minimaliste qui vont dans le sens de la satisfaction de nos clients et mettent en valeur le véritable service qu'apporte les professionnels de l'immobilier.

Votre Diagnostiqueur AGENDA

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

Indépendance, formation et solidarité des professionnels.

Comme vous le savez, l'année 2005 va être riche en publications de textes concernant notre profession.

Le projet d'Ordonnance (voir "TRANSPARENCE" juillet 2004) instituant le diagnostic unique devrait être publié le 10 juin 2005.

Les seules modifications notables concernent l'indépendance du diagnostiqueur qui est élargie au propriétaire ou à son mandataire, ainsi qu'à la suppression de la mention "état parasitaire" au profit d'un état relatif à la présence de "termites".

Ce dernier point s'il précise la responsabilité du diagnostiqueur, ne nous semble pas compatible avec le devoir d'information du consommateur immobilier, ni avec la jurisprudence actuelle.

Pour ce qui est des arrêtés et décrets qui doivent définir les conditions d'exercice de la profession ainsi que les référentiels des différents métiers du diagnostiqueur, ils devraient être publiés au cours du dernier trimestre 2005, pour une application au cours du deuxième semestre 2006.

Un avant projet de décret a fait l'objet d'une présentation lors d'une réunion de concertation organisée par le ministère du logement.

Certains points peuvent d'ores et déjà être considérés comme acquis :

- Pour satisfaire aux critères de compétence, le diagnostiqueur devra être, soit une personne morale accréditée par le COFRAC, soit une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

- Les critères de connaissances, de formations et d'expérience seront définis par arrêtés interministériels.

- L'indépendance des organismes d'accréditation et de certification est confirmée.

- Des sanctions sont prévues (amendes de cinquième classe) à l'encontre des diagnostiqueurs qui exerceraient leur activité au mépris du respect des critères de compétence, ainsi qu'à l'encontre des professionnels de l'immobilier qui feraient appel à un diagnostiqueur qui ne respecterait pas lesdits critères.

➔ Votre diagnostiqueur AGENDA est à votre disposition pour vous fournir la copie des textes.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Information de l'acheteur sur les installations.

Le Sénat, dans le cadre du projet de loi sur l'eau, a voté début avril l'obligation d'informer le futur propriétaire de l'état des installations d'assainissement non collectif, lors de toute promesse de vente.

Cet amendement a été voté à l'unanimité lors de l'examen en première lecture du projet de loi sur l'eau. "Toute promesse de vente, tout acte authentique de vente de tout ou partie d'un

Amiante – Métrage – Plomb – Termites – États des lieux – Millièmes de copropriété – Gaz
Normes de surfaces et d'habitabilité – Logement décent – Diagnostic technique immobilier

EXPERT AGENDA – JEAN DUPUIS

123, rue de la Certification - 00 000 LaVilleAgenda

Tel : 01 01 01 01 01 - Fax : 02 02 02 02 02 - Port : 06 06 06 06 06

immeuble à usage d'habitation à un acquéreur non professionnel comprend un diagnostic du respect par cet immeuble (...) des prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif ou un certificat de raccordement au réseau collectif. Ce diagnostic doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente", précise l'amendement.

Une obligation d'information du futur acquéreur qui n'impose pas la réalisation de travaux !

➔ **Votre diagnostiqueur AGENDA vous informera de la date de mise en place de ce dispositif prévu en 2007.**

DIAGNOSTIC PRET A TAUX ZERO

Le nouveau Diagnostic Normes de Surface et d'Habitabilité.

M.Daubresse, interrogé lors du salon de l'immobilier de Paris, a indiqué que depuis le décret du 31 janvier 2005, 40.000 prêts "nouvelle formule" avaient été comptabilisés pour les deux premiers mois, avec un certain succès pour les prêts dans l'immobilier ancien.

Le diagnostic du nouveau prêt à taux zéro a considérablement évolué car il concerne les parties communes, l'étanchéité, les canalisations, les normes dimensionnelles, les ouvertures et la ventilation, les installations cuisine et sanitaire, le gaz, l'électricité et le chauffage, soit plus d'une centaine de points à contrôler.

En ce qui concerne le certificat requis pour l'attribution du prêt à taux zéro, une certaine confusion règne actuellement dans la mesure où certains diagnostiqueurs utilisent un imprimé qui ne respecte pas l'annexe au décret du 31 janvier 2005, souvent par manque de formation notamment dans le domaine des critères de décence du logement, de la sécurité électricité et gaz, prestations pour lesquelles le réseau AGENDA a été formé et qui nécessitent des connaissances techniques pointues.

Références réglementaires :

Décret N°2005-69 du 31/01/05 (JO du 1/02/05)

Arrêté du 31/01/05 (JO du 1/02/05)

➔ **Votre diagnostiqueur AGENDA est à votre disposition pour vous fournir un détail de la prestation.**

DE ROBIEN

Votre diagnostiqueur AGENDA bénéficie des qualifications nécessaires à ce diagnostic.

L'amortissement de Robien permet, lors de l'achat d'un logement ancien qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation, de déduire des revenus fonciers 65 % de la valeur du logement, sur 15 ans.

Pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement dans l'ancien réhabilité, le propriétaire fait établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et



couvert par une assurance pour cette activité :

- Avant les travaux : une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence.

- Après les travaux : un état descriptif du logement indiquant d'une part, que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent et d'autre part, que l'ensemble des performances techniques est respecté et qu'au moins 6 d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation.

Le bulletin officiel des impôts N°34 du 21/02/05 précise désormais les mentions devant figurer sur le rapport ainsi que les modèles d'attestations que le contribuable devra fournir à l'appui de sa demande.

➔ **Votre diagnostiqueur AGENDA est votre disposition pour vous donner toutes informations utiles, et vous fournir les outils d'information à destination de vos clients.**

JURISPRUDENCE

Étendue et sanction de l'obligation de délivrer un logement décent.

Cour de Cassation – Civ 3° - 15 décembre 2004. Aff Dubus / Commune d'Amiens.

Le bailleur, tenu de délivrer un logement décent, ne peut être déchargé de son obligation d'alimenter le logement loué en eau courante.

Les faits : Un locataire, en place depuis 1983 d'un local géré par l'OPAC d'Amiens et relevant de la catégorie IV de la loi du 1^{er} septembre 1948 (cf logements qui ne présentent pas ou plus les conditions élémentaires d'habitabilité), a introduit une action en justice afin d'obtenir de son bailleur (La Commune d'Amiens) qu'il entreprenne les travaux permettant l'approvisionnement des lieux en eau courante.

Après avoir été débouté devant la Cour d'Appel d'Amiens (28 septembre 2001), il a obtenu gain de cause devant la Cour de Cassation, au motif que « l'exigence de la délivrance au preneur d'un logement décent impose son alimentation en eau courante ».

Cette décision est tout à fait justifiée, le respect des normes de décence s'imposant à tous les logements, même aux pires logements de la loi de 1948. La sanction pour le défaut de décence est la mise en conformité. De ce point de vue, cette décision qui risque d'accélérer le déclin des logements non décents constitue une bonne entrée en matière à l'examen par le Parlement courant 2005 de la loi "Habitat pour tous".

➔ **Votre diagnostiqueur AGENDA est formé pour établir un diagnostic Logement Décent.**

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

A réaliser avant le 31 décembre 2005 !

Les responsables d'entreprise, doivent faire réaliser un Dossier Technique Amiante (D.T.A.).

L'obligation concerne tous les immeubles bâtis de grande hauteur, les établissements recevant du public, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

➔ **Votre diagnostiqueur AGENDA est à votre disposition pour vérifier que vos biens sont effectivement soumis à cette réglementation.**