

Transparence

N°11 - NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2005

La lettre du réseau Agenda

RESPONSABILITÉ

LA FORCE DE L'INDÉPENDANCE

À partir du 1^{er} juillet 2007, tous les diagnostiqueurs immobiliers devront avoir été certifiés individuellement. A la clef, des compétences techniques mais aussi un devoir d'indépendance et d'impartialité. Philippe Daviaud, docteur en droit, maître de conférences aux facultés de droit de Poitiers et de la Rochelle, est largement revenu sur cette problématique devant les 160 membres du réseau qui ont participé à la convention annuelle du réseau Agenda, les 7 et 8 octobre derniers, à Archamps, en Haute-Savoie.

« Quand l'ordonnance du 8 juin 2005, qui met en place le "Document unique", sera entrée en vigueur, les tribunaux pourront condamner les liens de nature à affecter l'indépendance

et l'impartialité de l'opérateur technique, comme la prise de participation d'une agence immobilière dans un cabinet de diagnostic, un diagnostic effectué par un opérateur ayant un lien de dépendance avec une agence partie à la transaction ou la pratique du commissionnement ».

Sur le même registre de la responsabilité, précise-t-il, « un agent immobilier ou un notaire peuvent être condamnés, in solidum, pour le choix du diagnostiqueur ; ils doivent vérifier que ce dernier est assuré et qualifié, en particulier qu'il dispose bien de l'attestation amiante (attention, il existe de faux certificats) et, à l'avenir, des certifications propres à chaque diagnostic ».

De manière plus rare,

des intermédiaires ont été condamnés en raison d'un rapport de diagnostic « ne répondant manifestement pas à la réglementation ». « Actuellement ce sont des cas extrêmes mais qui vont sans doute se généraliser », poursuit Philippe Daviaud. « En principe, si le notaire n'a pas à vérifier le contenu technique d'un rapport, il doit en contrôler le respect de la réglementation à savoir les informations obligatoires, informations qui figurent sur le document élaboré par le CSN et la FIDI, actuellement disponible sur le site des notaires. » La même obligation pèse sur l'agent immobilier, d'où toute l'importance de travailler avec des professionnels compétents et bien encadrés !

En dehors de ces précisions juridiques, n'avons-nous pas intérêt, vis-à-vis de notre clientèle commune, à afficher haut et fort notre indépendance ? Hélas, il n'y a pas dans l'immobilier de professions qui n'aient pas fait la Une des journaux ces dernières années. Toutes les enquêtes, sans exception, mettent en exergue la recherche, par le consommateur, d'une information claire et indépendante. Quelle sécurité, pour les parties en présence, de pouvoir s'appuyer sur des données ne souffrant pas de sous-entendus !

La réglementation va dans le sens de ce que souhaitent tous les intermédiaires de l'immobilier qui ont compris que la vente se complexifiant, le taux de professionnalisation de la transaction ne peut qu'augmenter, à l'instar de nos voisins européens, à condition que la chaîne de l'immobilier ne comporte aucun maillon faible. ■

**LE NOUVEL
APPAREIL
RÉGLEMENTAIRE
VEUT EN FINIR
AVEC CERTAINES
DÉRIVES.**

LA FORCE DE LA SYNERGIE

► Il est de l'intérêt de tous les professionnels sérieux et fondant leur relation sur la qualité réciproque des prestations de travailler en toute transparence ! Dans l'immobilier, la (bonne) réputation constitue un atout important. ► Le diagnostiqueur peut contribuer, grâce à son rapport circonstancié, quel qu'en soit le résultat, à instituer un climat général de confiance que ne manquera pas d'exploiter l'intermédiaire à la vente. ► Le professionnalisme se manifeste avant tout dans le service que tous les professionnels de l'immobilier ont à cœur de rendre à leur clientèle commune.

EDITO MATURITÉ

Les premiers Etats généraux du diagnostic immobilier se sont tenus le 10 novembre, au CNIT, à La Défense, devant 300 diagnostiqueurs venus de tout le territoire. Se sont succédés à la tribune une vingtaine d'intervenants : hauts fonctionnaires, responsables de syndicats d'agences immobilières, notaires, juristes, experts techniques...

L'initiative de cette journée revient à la FIDI (Fédération interprofessionnelle du diagnostic Immobilier), fondatrice dans la jeune histoire de notre métier : jamais autant de diagnostiqueurs venus de tous horizons et d'experts n'avaient été réunis. La FIDI confirme ainsi son rôle de pivot dans l'organisation de la profession. Fédérant plus de 900 diagnostiqueurs, elle est l'un des principaux interlocuteurs du ministère du Logement. Partenaire du Conseil supérieur du Notariat (Guide sur les mentions obligatoires), elle travaille actuellement avec les assureurs pour rendre plus cohérent l'édifice actuel.

La profession se structure autour d'un socle de valeurs fortes, c'est une garantie pour tous ses clients qui pourront s'appuyer sur des professionnels bien formés et sûrs, tant sur le plan technique que juridique. Notre cabinet anticipe les futures certifications ainsi que les formations aux nouvelles prestations afin de garantir une totale continuité dans le service qu'il assure à tous ses clients. Je serais heureux de vous rencontrer pour vous informer des prochaines étapes réglementaires. ■

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél. : 0 800 397 378



Certificateur Immobilier
1^{er} réseau national d'experts



SONDAGE

LA PREMIÈRE ÉTUDE NATIONALE SUR LES DIAGNOSTICS

Le cabinet Galliléo vient de réaliser auprès de vendeurs une étude sur les diagnostics obligatoires dans le cadre des transactions, à partir de l'analyse de 400 ventes (effectives) réparties de la façon suivante : 60 % appartement - 40 % maison, 50 % province - 50 % IDF, 40 % vente par un agent immobilier - 60 % par un particulier. Quelques données :

► **A quel moment avez-vous appris la nécessité de réaliser les diagnostics ?** 94 % avant ou au moment de mettre le bien en vente - 6 % juste avant ou après la promesse.

► **Par qui avez-vous appris ces obligations ?** 43 % Agence immobilière - 22 % Notaire - 21 % Presse - 7 % Entourage - 7 % Divers

► **Quels sont les critères de choix d'un diagnostiqueur ?** 1. la réactivité - 2. la recommandation - 3. la certification ou label - 4. la formation - 5. la proximité - 6. l'assurance.

► **Le diagnostic a-t-il retardé la vente (sous seing privé) ?** 99 % Non - 1 % Oui

► **Etes-vous satisfait de la prestation du diagnostiqueur ?** 58 % très satisfait - 40 % plutôt satisfait - 2 % pas satisfait

Les diagnostics font désormais partie du paysage de la transaction, les vendeurs sont mieux informés de leurs obligations et les résultats des diagnostics sont jugés positivement. Les diagnostiqueurs se sont organisés pour s'intégrer dans le processus de la vente en étant réactifs, que la demande émane du particulier ou du professionnel, et en n'intervenant qu'une fois, quel que soit le nombre de prestations à effectuer. La première conséquence est de ne pas perturber les délais de vente.

EN BREF

100 000 PAR AN !

De juillet 2004 à juin 2005, le réseau Agenda, fort de ses 189 cabinets, a réalisé plus de 100 000 prestations sur l'ensemble du territoire national, pour un chiffre d'affaires avoisinant les 24 millions d'euros, de nouveau en progression. Le réseau conforte ainsi sa position de « premier diagnostiqueur de France ». Sa

priorité est désormais de faire progresser l'activité de chaque cabinet plutôt que de procéder à de nombreuses ouvertures.

AGENDA SUR FRANCE INFO

Agenda a engagé, en novembre, sa troisième campagne de communication sur France Info. Le réseau parraine la chronique *Radio Trafic*. 252 messages vont

L'augmentation du nombre de diagnostics améliorera la connaissance technique du bien par les notaires et les agents immobiliers. Il est primordial que la collaboration entre tous les professionnels de l'immobilier permette au diagnostic d'être considéré comme une valeur ajoutée indissociable de la mission de l'agent immobilier comme de celle du notaire, au service de la satisfaction de leurs clients respectifs ainsi qu'à la sécurité de la transaction. ■

COMMENT PARLER DES DIAGNOSTICS À VOS CLIENTS

► **Au fur et à mesure que la liste des diagnostics obligatoires gagne en densité et cohérence, le rapport de diagnostic s'imisce, lentement mais sûrement, dans le processus de détermination du prix de cession. A terme, se profile la création d'une véritable « carte grise du logement ».** ► **Pour mémoire, à partir du 1^{er} juillet 2007, le « Document unique » sera opérationnel avec ses six diagnostics obligatoires, auxquels il convient de rajouter le métrage Loi Carrez. Et dès le 1^{er} juillet 2006, le diagnostic performance énergétique devra être systématiquement effectué.** ► **Plus qu'une contrainte, les diagnostics constituent une opportunité pour les intermédiaires à la vente. Ils leur permettent de justifier de leur expertise, de la qualité de leur médiation, de leur sérieux.** ► **Ceux-ci ont ainsi tout intérêt à glisser dans leur argumentaire commercial les conclusions des investigations effectuées, surtout si elles contribuent à valoriser le bien.** ► **L'acquéreur ainsi rassuré, craint moins d'avoir réalisé une « mauvaise affaire ».**

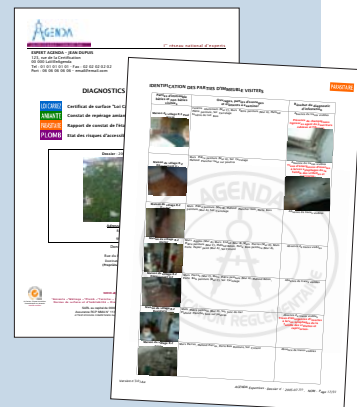
ainsi être diffusés pour renforcer la notoriété de la marque.

COUP DE POUCE POUR LE PTZ

L'Assemblée a voté, le mois dernier, un amendement qui étend le bénéfice du Prêt à taux zéro (PTZ) aux foyers disposant au maximum de 62 500 euros par an (au lieu de 38 690 euros jusqu'à présent).

Pour mémoire, le logement doit répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité réglementaires, le cas échéant après travaux. En outre, lorsque l'acquisition porte sur un logement achevé depuis plus de vingt ans, un état des lieux constatant la conformité du logement à ces normes doit être établi par un diagnostiqueur immobilier.

VOS GAGES DE TRANQUILLITÉ



► **Sa lisibilité, son souci didactique, le respect des normes, la cartographie complète du bien, les photos ... ont fait du rapport Agenda le premier ambassadeur du réseau. Il respecte le « Guide sur les éléments indispensables » élaboré par la FIDI et le Conseil Supérieur du Notariat (CSN).**

► **Chaque cabinet Agenda bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle de 3 000 000 euros, par année et par sinistre.**

► **Agenda est le premier réseau d'experts à avoir obtenu pour 64 de ses experts la certification de services Qualicert. Tous les membres du réseau appliquent d'ores et déjà la charte Agenda Expertises.**

► **Agenda est le 1^{er} réseau non seulement par le nombre de diagnostiqueurs, le volume des prestations effectuées, mais aussi par son ancienneté dans le métier (12 ans d'expérience).**

► **Pour en savoir plus : www.agendaexpertises.fr**

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES
Tél. : 0 800 397 378
SIRET : 40750575900032
APE : 742 G