

OBJET :

**CHOISIR SON DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER
1^{ER} NOVEMBRE 2007 : les nouvelles obligations du professionnel**

Depuis le 1er novembre 2007, la réglementation du métier de diagnostiqueur immobilier s'est renforcée afin d'apporter à cette branche professionnelle un cadre légal d'exercice qui valorise les bonnes pratiques professionnelles et favorise une relation client sécurisée.

**QUELLES OBLIGATIONS DOIVENT RESPECTER CES PROFESSIONNELS
ET SUR QUELS CRITÈRES PEUT-ON CHOISIR SON DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ?**

LES COMPÉTENCES PROFESSIONNELLES

- Depuis le 01/11/2007, seuls les professionnels ayant obtenu leurs certifications de compétences sont habilités à réaliser les diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique (*Repérage amiante, diagnostic plomb, état de présence de termites, état de l'installation gaz*) (Article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le certificat de compétences est obtenu à l'issu d'un double examen théorique et pratique et ne concerne, pour le moment, que les diagnostics dits « réglementaires »: repérage amiante, diagnostic plomb, état de présence de termites, diagnostic de performance énergétique, état de l'installation gaz, état de l'installation d'électricité (à partir du 01/01/2009).

- Pour les états, constats ou diagnostics, non soumis à certification de compétences, vous pouvez demander au professionnel de vous présenter une attestation de formation.

UNE ASSURANCE PROFESSIONNELLE

- Depuis le 01/11/2007, les diagnostiqueurs immobiliers doivent obligatoirement posséder une assurance en Responsabilité Civile Professionnelle couvrant tous les diagnostics qu'ils exercent.

Réglementairement, le montant minimum de cette garantie est fixée à 300.000 € par sinistre et 500.000 € par année d'assurance (article R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

UN RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION ET DE L'ÉTHIQUE DE LA PROFESSION

- Depuis le 01/11/2007, le diagnostiqueur immobilier est tenu de remettre à son client une attestation sur l'honneur justifiant son respect de la réglementation telle que définie par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Le diagnostiqueur respecte les mots d'ordre de sa profession que sont l'Indépendance et l'Impartialité

Il "ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir des diagnostics"(Art.L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Par extension, Il ne peut vous recommander de société de traitement ou de travaux en relation avec les diagnostics réalisés. Les agents immobiliers peuvent parfois avoir une activité de diagnostiqueur immobilier. En aucun cas, ils ne peuvent effectuer les diagnostics des biens qu'ils gèrent dans le cadre d'une transaction ou d'une location.

UNE RELATION DE CONFIANCE DANS LA TRANSPARENCE:

- Le diagnostiqueur immobilier favorisera la confiance de son client s'il lui apporte toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de sa mission et de leur relation commerciale notamment par:
 - la présentation d'une grille tarifaire claire
 - la signature d'un ordre de mission expliquant la nature des prestations proposées
 - les explications relatives au déroulement de sa mission (*temps sur place, documents à fournir*)
 - une information sur la réalisation potentielle de prélèvements de matériaux (*amiante, plomb*)
 - sa disponibilité pour expliquer les conclusions de son rapport si nécessaire

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
PARTIE LEGISLATIVE**

Article L271-6

Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
PARTIE REGLEMENTAIRE**

Article R271-1

Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2

Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 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.

Article R271-3

Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Article R271-5

Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis :

- sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ;
- moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.