

J. 257

Actualisation le 05-03-10

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Dans un but d'améliorer la transparence au sein des transactions immobilières, les premiers diagnostics sont entrés en vigueur en 1996 afin d'informer les cocontractants de l'état du bien espéré. Aujourd'hui, huit diagnostics sont devenus obligatoires pour les ventes, et trois pour les locations depuis août 2008.

Ces nouvelles dispositions ont été à l'origine de la création d'une nouvelle profession : les diagnostiqueurs immobiliers. Depuis 2007, ils doivent obtenir une certification par un organisme agréé. Cependant, les contentieux n'ont pas disparu.

I – LES DIAGNOSTICS

A. Les différents diagnostics obligatoires

Huit diagnostics sont, à ce jour, obligatoires en matière de vente. Trois de ces diagnostics le sont également pour les locations : l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb.

État des risques naturels et technologiques (vente et location)

Origine : Article L. 125-5 du code de l'environnement.

Immeubles visés : Tous (concerne également les copropriétés). Seul ce diagnostic doit être fourni en cas de vente d'un terrain nu.

Zone géographique concernée : Zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Mentions : Informations sur l'existence de risques naturels ou technologiques. Reproduit ensuite dans l'acte de vente.

Durée de validité : 6 mois.

Qui l'établit ? Le vendeur ou un professionnel de son choix à partir des informations mises à disposition par la commune, par le préfet ou sur le site <www.prim.net>.

Sanctions : En cas de non-respect, possibilité de demander la résolution du contrat ou une diminution du prix.

À noter : Quelle que soit la zone géographique, le vendeur doit informer l'acquéreur de l'existence de sinistres affectant l'immeuble bâti, qui ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Diagnostic de performance énergétique (vente et location)

Origine : Articles L. 134-1 à L. 134-5 et R. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Immeubles visés : Tous (bâtiments existants et constructions neuves) à l'exception des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation n'excédant pas deux ans, des bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est inférieure à 50 m², des monuments historiques classés ou inscrits, des bâtiments sans système de chauffage ou dotés comme seul système de chauffage de cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de système de climatisation, des bâtiments destinés à être utilisés moins de quatre mois par an...

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est destiné à comparer et à évaluer la performance énergétique du logement. Il évalue le coût d'usage du logement et envisage les travaux d'amélioration.

Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Le logement est alors doté d'une « étiquette énergie » le situant dans une grille d'évaluation classant les bâtiments suivant leur performance énergétique, et d'une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées. Le diagnostic est également accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

« Quand le logement est situé dans un immeuble qui dispose d'un système collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le vendeur, dont le bâtiment ne lui appartient pas en totalité, peut à ses frais, obtenir du propriétaire du dispositif de chauffage collectif, de son mandataire ou du syndic, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic (quantité annuelle d'énergie consommée, calcul ou modalités pour déterminer cette quantité et une description du dispositif collectif et de son mode de gestion) ».

Durée de validité : 10 ans.

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié.

Sanctions : Ce rapport n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur. Bien que l'exactitude des DPE soit souvent incertaine, le candidat acquéreur peut exiger de voir le DPE dès la mise du bien sur le marché.

À noter : En France, le bâtiment est aujourd'hui le secteur le plus consommateur d'énergie (42,5 % de l'énergie finale totale). En moyenne, le parc ancien français est classé dans la catégorie F (classification allant de A à G, du plus économe au plus énergivore). Les normes actuelles correspondent à la catégorie D.

Lutte contre le saturnisme : constat de risque d'exposition au plomb (vente et location)

Origine : Articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique (CSP).

Immeubles visés : Immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949. Jusqu'en 1948, les peintures pouvaient contenir du plomb. Le diagnostic porte sur les parties privatives à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Les parties communes d'un immeuble devaient également faire l'objet d'un constat, au plus tard le 12 août 2008. Celui-ci n'a pas à être remis par l'acquéreur, qui pourra toutefois le consulter auprès du syndic.

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Les revêtements contenant du plomb sont repérés : mesure de la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, de décrire leur état de conservation et de repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti. Les résultats doivent permettre de connaître le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état en contenant également.

Les résultats sont présentés selon 4 classes (de 0 à 3).

Il n'y a pas d'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

Une notice d'information, qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre, est annexée au constat de risque d'exposition au plomb.

Durée de validité : 1 an pour la vente, 6 ans pour la location (validité permanente si aucune trace de plomb n'a été détectée).

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié.

Sanctions : En l'absence de ce constat, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

Conséquences de la mise en évidence de la présence de plomb par le constat : Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2 du CSP, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble (ou la partie d'immeuble) concerné, et procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb tout en garantissant la sécurité des occupants.

L'auteur du constat transmet immédiatement une copie de ce document au représentant de l'État dans le département.

À noter : Des précautions sont à prendre lors de la réalisation de travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements.

État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (vente)

Origine : Articles L. 1334-13 et suivants du CSP.

Immeubles visés : Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, y compris les maisons individuelles et les copropriétés.

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Le constat indique la présence ou l'absence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante, le cas échéant la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, ainsi que les consignes de sécurité, les travaux de retrait ou de confinement et une fiche récapitulative. Il est souhaitable de joindre une copie des procès-verbaux des résultats d'analyse des laboratoires. Si le logement est situé dans un immeuble collectif et si le dossier technique portant sur les parties communes (qui devait avoir été établi avant le 31 décembre 2008) existe, la fiche récapitulative de ce dossier doit être jointe.

Durée de validité : Permanente.

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié, qui doit envoyer les prélèvements pour analyse en laboratoire agréé.

Comment? Conformément aux normes prescrites, le diagnostic est réalisé par une inspection visuelle sans travaux destructifs (cour d'appel de Paris, 9 avril 2008).

Sanctions : En l'absence du document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Conséquences de la mise en évidence de la présence d'amiante par le constat : En cas de présence d'amiante, les propriétaires ou à défaut les exploitants des immeubles font établir un diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés et mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition (mesures d'empoussièrement, retrait ou confinement des matériaux ou des produits contenant de l'amiante).

Les organismes réalisant les repérages et les opérations de contrôle communiquent à l'autorité administrative, sur sa demande, les informations nécessaires à l'observation de l'état du parc immobilier.

Le représentant de l'État dans le département peut prescrire au propriétaire ou, à défaut, à l'exploitant d'un immeuble bâti :

- la mise en œuvre des mesures nécessaires en cas d'inobservation des obligations prévues à l'article L. 1334-12-1 du CSP ;
- la réalisation d'une expertise visant à déterminer les mesures nécessaires ou à vérifier que les mesures mises en œuvre ou envisagées au titre de ces obligations sont adaptées.

En cas d'urgence, le représentant de l'État peut :

- faire réaliser, aux frais du propriétaire ou, à défaut, de l'exploitant de l'immeuble concerné, les repérages et diagnostics mentionnés à l'article L. 1334-12-1 du CSP ou l'expertise mentionnée au 2^o de l'article L. 1334-15 du même code ;
- fixer un délai pour la réalisation des mesures conservatoires nécessaires pour faire cesser l'exposition à l'amiante. Si ces mesures n'ont pas été exécutées à l'expiration du délai, il fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

À noter : Des précautions sont à prendre lors de la démolition des immeubles ou si l'état de conservation est dégradé.

État parasitaire : termites (vente)

Origine : Articles L. 133-4 et suivants et R. 133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Immeubles visés : Tous.

Zone géographique concernée : Zones à risque déterminées par un arrêté préfectoral (actuellement 54 départements).

Mentions : L'état doit identifier l'immeuble concerné, les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Durée de validité : 6 mois.

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié.

Sanctions : En l'absence du document, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée.

Conséquences de la mise en évidence de la présence de termites par le constat : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Le maire peut également obliger le propriétaire à effectuer un traitement préventif ou d'éradication nécessaire.

À noter : L'absence de déclaration est susceptible de sanctions pénales. Des précautions sont à prendre lors des travaux de démolition ou de réhabilitation.

Notons aussi qu'il n'existe pas d'obligations incombant au vendeur de faire constater la présence d'insectes xylophages ou de champignons (capricornes, mэрule – sauf dans certains départements –, etc.) à l'exception des termites. Mais de nouvelles contraintes techniques destinées à résister aux insectes xylophages sont intégrées dans le code de la construction et de l'habitation (articles R. 112-2 à R. 112-4) à destination des bâtiments neufs, qui doivent désormais être conçus et construits de façon à résister à l'action des termites et autres xylophages.

État de l'installation intérieure de gaz (vente)

Origine : Articles L. 134-6 et R. 134-6 et suivants du CCH.

Immeubles visés : Tous les immeubles d'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Le diagnostic doit contenir la description de l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz, l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et de leurs accessoires, l'aménagement des locaux et l'évacuation des produits de combustion. Il est intéressant de noter que le diagnostic est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Les travaux indispensables à réaliser pour la mise en conformité avant la vente sont mentionnés.

Durée de validité : 3 ans (un certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, datant de moins de 3 ans, peut le suppléer).

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié.

Sanctions : En l'absence du document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix.

Conséquences de la mise en évidence d'anomalies présentant un danger grave et immédiat : Le diagnostiqueur doit interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation du gaz; apposer les étiquettes de condamnation sur les parties concernées; faire signer le rapport par le donneur d'ordre ou son représentant; informer le distributeur en cas de coupure générale.

État de l'installation intérieure d'électricité¹ (vente)

Origine : Articles L. 134-7 et R. 134-10 et suivants du CCH.

Immeubles visés : Tous les immeubles d'habitation dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Le diagnostic est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Établi à partir d'un modèle type réglementé, le document vérifie l'existence et les caractéristiques :

– d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité;

– d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation;

– d'un dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit;

– d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Il identifie :

– les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension;

– les conducteurs non protégés mécaniquement.

Durée de validité : 3 ans. Deux documents peuvent toutefois en tenir lieu : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, datant de moins de 3 ans, ou le diagnostic réalisé avant le 1^{er} janvier 2009 dans le cadre d'opérations réalisées par les distributeurs d'électricité.

Qui l'établit? Un diagnostiqueur certifié.

Sanctions : En l'absence du document, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée.

Conséquences de la mise en évidence d'anomalies : Le rapport de visite liste les anomalies identifiées et donne une description succincte des risques encourus.

Loi « Carrez » : attestation de superficie privative (vente)

Origine : Article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Immeubles visés : La loi vise tous les lots de copropriété, à l'exception des garages, caves ou lots inférieurs à 8 m².

Zone géographique concernée : Nationale.

Mentions : Il est indiqué la superficie définie comme la superficie des planchers des locaux clos et couverts, d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Les emplacements de stationnement, de garage, les caves et lots ou fractions de lots inférieurs à 8 m² ne sont pas concernés.

Durée de validité : Permanente tant qu'il n'y a pas de modification de la surface privative.

Qui l'établit? Le vendeur lui-même ou un professionnel assuré pour cette mission (architecte, géomètre-expert...).

Sanctions : Si la mention est absente, la vente peut être déclarée nulle si une action est menée dans le mois de la signature de l'acte. La nullité ne peut pas être invoquée si la mention est présente dans l'acte authentique bien qu'elle ne le soit pas dans l'avant-contrat.

Si une erreur correspond à plus de 5 % de la surface, l'acquéreur peut agir, dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique, en diminution du prix proportionnellement à la moindre mesure.

À noter : La sanction est encourue alors même que l'acquéreur a eu connaissance, avant la signature de l'acte, de la superficie réelle (Cass. civ. III, 5 décembre 2007, pourvoi n° 06-19 676).

B. À quel moment doivent être réalisés les diagnostics ?

Les textes sont ambigus : ils imposent la remise des diagnostics au jour de la promesse de vente, mais ils ne la sanctionnent qu'au

¹ Depuis le 1^{er} janvier 2009. Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008, publié au JO du 24 avril 2008.

jour de l'acte authentique. L'ensemble des diagnostics doivent avoir été préparés et être en cours de validité au moment de la signature du compromis de vente, mais les acheteurs potentiels doivent également pouvoir les consulter avant de signer. L'idéal est de les réaliser lors de la mise en vente du bien, afin d'avoir la possibilité de faire jouer la concurrence et d'éviter que l'acquéreur n'use de sa faculté de rétractation pour renoncer à la vente. Il est également souhaitable de prévoir, dès l'avant-contrat, les conséquences d'un état positif : répartition du coût des travaux, possibilité de se rétracter...

En matière de location, les délais étant plus courts, les étapes moins nombreuses et le nombre de diagnostics plus restreint, les interrogations restent limitées. Les diagnostics doivent être annexés au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Notons que le propriétaire bailleur doit mettre à la disposition de tout candidat locataire le diagnostic de performance énergétique.

C. Quel est le contenu des diagnostics ?

Les diagnostics doivent respecter des normes réglementaires qui fixent leur présentation et leur contenu. Ces prescriptions permettent d'établir un bilan correct.

L'acheteur et le locataire sont informés de l'état de l'immeuble qu'ils souhaitent acquérir ou louer, mais les données sont parfois illisibles et erronées.

L'ensemble des diagnostics sont réunis au sein d'un dossier de diagnostic technique annexé au contrat de bail ou, en matière de vente, à la promesse ou – à défaut – à l'acte notarié.

L'acquéreur a, en tout état de cause, la possibilité de demander l'insertion, au sein de l'acte de vente, d'une condition suspensive d'obtention d'un certificat négatif. Par ailleurs, il bénéficie d'une période de rétractation de 7 jours après la signature de l'acte de vente.

D. Quelles peuvent être les conséquences ?

Les résultats de la plupart des diagnostics ne contraignent pas le propriétaire à réaliser les travaux. Le diagnostic de performance énergétique, notamment, n'a ainsi qu'une valeur informative. Mais les résultats des diagnostics sont parfois à l'origine d'obligations :

- les pouvoirs publics peuvent enjoindre les propriétaires de réaliser des travaux en raison de la détection de plomb ou de la présence de termites, si le voisinage ou les autres occupants sont exposés à un danger ;
- en présence d'amiante, le propriétaire doit prendre des précautions particulières : travaux de retrait et de confinement lorsque l'état de conservation est dégradé, informations sur la présence d'amiante lors de la réalisation de travaux, responsabilité du suivi et du stockage des déchets ;
- en cas de présence de termites, le propriétaire ou l'occupant doivent faire une déclaration à la mairie dans le mois suivant leur découverte ;
- le diagnostiqueur doit prendre des mesures immédiates s'il constate des anomalies au sein d'une installation de gaz présentant des dangers graves et immédiats.

II – COMMENT CHOISIR UN DIAGNOSTIQUEUR

Le métier de diagnostiqueur est une profession récente. Selon *Le Moniteur* du 6 février 2009, 40 % des diagnostiqueurs sont entrés dans le métier en 2007 et en 2008. Les enjeux liés à la réalisation des diagnostics sont importants. Il est opportun de s'interroger sur le cadre juridique fixant les modalités d'exercice de cette profession : la formation dispensée, les conditions d'exercice et les garanties apportées par le professionnel.

A. Les garanties que doit présenter le diagnostiqueur

La certification de compétences

Conformément à l'article R. 271-1 du CCH, les diagnostics peuvent être établis soit par une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit par une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification est une opération par laquelle un organisme distinct du professionnel atteste que celui-ci a un niveau de compétences conforme à des caractéristiques décrites dans un référentiel. La certification constitue, par définition, un signe de qualité. Cependant, certains professionnels certifiés délivrent

des diagnostics erronés, comme le montre le magazine *60 Millions de consommateurs* dans son numéro d'octobre 2009.

La certification 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.

Ainsi, depuis le 1^{er} novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac). Ce peut être l'Afnor certification, l'Apave certification, le bureau Veritas certification France, Certifi, Certigaz, Dekra certification, FCBA, Ginger Cated, I.Cert, LCC Qualixpert, SGS ICS et Socotec qualification internationale. La liste des diagnostiqueurs certifiés est consultable sur les sites de ces organismes.

La certification est accordée pour cinq ans au diagnostiqueur, par diagnostic et par opérateur, en fonction de deux éléments : ses connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et son aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique². Il est à noter que la certification consiste en un questionnaire à choix multiples et en une partie plus pratique.

Au bout de deux ans, l'organisme accrédité procède à une recertification du diagnostiqueur. Il vérifie, en particulier, que ce dernier exerce réellement son activité, qu'il s'informe sur l'é-

² Par exemple, pour le DPE, voir l'arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification, publié au *JO* du 27 octobre 2006.

volution des normes juridiques et que les diagnostics réalisés sont pertinents. Il tient un registre des plaintes reçues à son encontre.

Des moyens suffisants et une assurance

Depuis le 1^{er} novembre 2007, les documents du dossier de diagnostic technique – à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, qui peut être établi par le vendeur ou le bailleur – doivent être réalisés par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence³, disposant d'une organisation et de moyens satisfaisants. Ils doivent également souscrire une assurance couvrant, pour leurs interventions, les conséquences d'un engagement de leur responsabilité professionnelle, conformément à l'article L. 271-6 du CCH :

«Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I 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.»

Quelques conseils en vue de la réalisation de bons diagnostics

Les questions à poser à son diagnostiqueur

- Vérifier sa certification (bien qu'elle soit obligatoire).
- L'interroger sur ses années d'expérience.
- Lui demander le coût de son intervention, puis comparer les prix.

Les documents à présenter en vue de la réalisation du diagnostic

- La description précise du bien à vendre ou à louer (existence d'un parking, de caves, de dépendances...).
- Les diagnostics réalisés antérieurement.
- L'attestation de conformité de gaz ou d'électricité réalisée depuis moins de 3 ans, si elle existe.
- Les factures de consommation d'électricité ou de gaz.
- L'acte d'acquisition du bien, indiquant notamment la date de construction.
- L'état descriptif de division en cas de copropriété.
- Le descriptif technique du bâtiment dans le cadre du diagnostic d'état des risques naturels et technologiques (ERNT), et la déclaration du propriétaire sur l'existence d'un versement d'indemnités suite à un état de catastrophe naturelle ou technologique.

Les bonnes questions que doit poser un diagnostiqueur

- Il doit interroger le propriétaire sur le bien, son importance, son époque de construction.
- Il est censé demander à l'avance les documents et informations dont il aura besoin lors de sa visite.
- Il doit vérifier si le propriétaire est déjà en possession de certains diagnostics.
- Il l'informe en particulier de la possibilité d'établir l'ERNT sans son aide.

Il peut être opportun de relever que l'étendue et le contenu de l'assurance ne sont pas clairement définis par les textes.

L'indépendance

L'article L. 271-6 du CCH ajoute que le diagnostiqueur «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 lui], 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».

En pratique, l'indépendance entre les diagnostiqueurs et les agences immobilières n'est pas absolue. Une réponse du ministère du logement constate ce fait sans le condamner formellement⁴. En pratique, nous vous rappelons que vous n'êtes pas obligé de choisir le diagnostiqueur que vous conseille l'agent immobilier. Vous restez libre de votre choix.

B. La remise d'une attestation

Afin de garantir le respect de ces dispositions, le diagnostiqueur remet au propriétaire une attestation certifiant qu'il répond aux exigences légales (article R. 271-3 du CCH) :

«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.»

C. Le prix de la prestation

Les tarifs des diagnostiqueurs ne sont pas réglementés, d'où l'intérêt de faire jouer la concurrence.

La réponse du ministère du logement citée précédemment le rappelle : «La profession de diagnostiqueur immobilier est une profession commerciale régie notamment par le code de commerce et les prix pratiqués par ses membres sont libres. Il appartient aux consommateurs, vendeurs d'un bien immobilier à usage d'habitation ou bailleurs, de procéder à l'examen des prix pratiqués, et de mettre en concurrence les organismes qui effectuent les diagnostics [...]»

D. Les sanctions pénales encourues

L'article R. 271-4 du CCH prévoit que sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe (qui peut être égale au plus à 1 500 €, 3 000 € en cas de récidive, selon l'article 131-13 du code pénal) :

- le fait pour une personne d'établir un diagnostic ou un constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance ;
- le fait pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique ;
- mais également le fait pour un vendeur, en vue d'établir un diagnostic, de faire appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises.

³ Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, JO du 31 décembre 2006, et décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, JO du 7 septembre 2006.

⁴ Réponse ministérielle, JO Sénat du 12 mars 2009.

III – LES RESPONSABILITÉS ENCOURUES EN CAS D'ABSENCE DE DIAGNOSTICS VALABLES

Le vendeur et le bailleur ont l'obligation de produire des diagnostics valables lors de la conclusion des transactions. Cette formalité peut présenter un coût élevé, mais elle les exonère de leur responsabilité pour la plupart des lots. À défaut, ils engagent leur responsabilité.

Ces diagnostics peuvent présenter des omissions et des erreurs. Les conséquences sont lourdes pour le diagnostiqueur, mais elles peuvent l'être aussi pour le vendeur ou pour le bailleur.

- En l'absence de certains de ces documents lors de la signature de l'acte notarié, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. La sanction encourue est spécifiquement prévue lors de l'absence de l'état des risques naturels, contrairement au diagnostic de performance énergétique. Si le vendeur est un professionnel, il ne peut en aucun cas s'exonérer de sa responsabilité.

L'absence des diagnostics n'engendre pas automatiquement l'annulation du contrat de vente. L'acquéreur pourra agir en justice afin de demander une diminution du prix de vente ou la

résolution du contrat et, éventuellement, des dommages et intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés.

- Le propriétaire bailleur peut également engager sa responsabilité : le locataire peut demander la résolution du contrat ou une diminution du prix en cas d'absence de l'état des risques naturels et technologiques. Le bailleur engage également sa responsabilité pénale pour le plomb. Le diagnostic de performance énergétique n'a cependant qu'une valeur informative.

- Les responsabilités du notaire et de l'agent immobilier peuvent aussi être engagées pour manquement à leur devoir de conseil. En particulier, le notaire ne peut se borner à annexer les diagnostics obligatoires à l'acte de vente : au titre de son obligation de conseil, il lui appartient d'attirer l'attention de son client sur la nécessité de réaliser des visites complémentaires en raison de la situation particulière de l'immeuble, par exemple, ou en matière de réglementation concernant les ascenseurs...

IV – LA RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR

Si les diagnostics sont erronés, l'acquéreur et le locataire pourront se retourner contre le vendeur ou le bailleur, en dépit d'une clause les exonérant, s'ils prouvent un important trouble de jouissance. Le vendeur ou le bailleur rechercheront alors la responsabilité du diagnostiqueur, qui suppose la réunion de trois conditions : une faute, un préjudice, et un lien de causalité entre l'inexécution fautive et le préjudice subi. Cependant, le cadre de la responsabilité est soumis à d'importantes incertitudes jurisprudentielles.

Les obligations du diagnostiqueur

- **Le diagnostiqueur est tenu de trois obligations essentielles :** la recherche d'anomalies, l'évaluation de l'installation et la mention de préconisations. Les règles d'établissement des diagnostics étant d'ordre public, il ne peut restreindre sa mission. Il ne peut pas non plus s'affranchir des règles de l'art ou des normes en invoquant l'accord du client.

Par exemple, le diagnostiqueur doit s'assurer personnellement, au besoin en recourant à un professionnel mandaté par lui, de la configuration des immeubles visités. Il ne peut invoquer le fait que le client ne l'aurait pas informé exhaustivement des différentes parties de l'immeuble à diagnostiquer. En particulier, il ne peut pas dire qu'il avait fait ses constatations visuelles à partir de ce que le bailleur avait offert à sa vue (Cass. civ. III, 2 juillet 2003, SCI Sept Adenauer c/ SA Péchiney, pourvoi n° 01-16246).

La Cour de cassation a considéré qu'un diagnostiqueur chargé de déceler la présence d'amiante «*aurait dû soit prendre le temps d'effectuer des sondages, soit mentionner dans son rapport que ses conclusions étaient incomplètes et appeler ainsi l'attention des parties*» (Cass. civ. III, 5 décembre 2007, pourvoi n° 06-15332).

Par ailleurs, l'expert chargé du diagnostic du plomb d'un immeuble vendu, «*qui s'est contenté de mesures superficielles et qui a dressé un rapport incomplet, omettant ainsi de mettre en évidence l'accessibilité effective au plomb dans certaines zones ponctuelles du bien vendu*», engage sa responsabilité (cour d'appel de Paris, 7 février 2008, affaire n° 06-19904).

- **Des incertitudes existent quant à la nature de l'obligation du diagnostiqueur.** Certains arrêts soumettent celui-ci à l'obligation de mettre en œuvre tous les moyens pour atteindre le résultat.

Par exemple, un diagnostiqueur «*a commis une faute en ne prélevant pas en nombres suffisants, compte tenu de l'importante surface de plafond et du caractère non homogène des faux plafonds, les échantillons nécessaires à la recherche des formes d'amiante visées par les textes alors en vigueur, notamment la circulaire du 15 septembre 1994, qu'un professionnel de la qualité de cet organisme ne pouvait ignorer*» (Cass. civ. III, 28 janvier 2003, pourvoi n° 01-13875).

D'autre part, le diagnostiqueur ne peut invoquer le caractère limité des informations reçues du propriétaire. Il doit se livrer personnellement à des investigations approfondies et rendre un avis complet et fiable (Cass. civ. III, 2 juillet 2003, pourvoi n° 01-16246).

Par ailleurs, dans une affaire, les juges ont considéré que «*les constatations mentionnées sur l'état parasitaire ne sont pas erronées et répondent à la mission limitée qui est confiée au diagnostiqueur immobilier, qui ne réalise pas une expertise et qui n'a pas à procéder à des investigations poussées, ni à des sondages destructifs, seuls les désordres visibles étant pris en compte. L'état parasitaire révèle l'infestation passée par les termites, ce qui correspond à l'objectif qui lui est assigné, à savoir la connaissance du risque parasitaire, la détermination de l'ampleur, de la gravité et de l'ancienneté relevant de recherches plus approfondies dépassant le cadre de la mission et des moyens du diagnostiqueur. En mentionnant des stigmates d'infestation par les termites, le diagnostiqueur a correctement rempli sa mission*» (cour d'appel de Nîmes 1^{er} ch. civ., 28 octobre 2008, affaire n° 05-01679).

- **D'autres décisions de justice laissent penser à une obligation pour le professionnel d'atteindre un résultat.**

Dans une affaire, les juges reprochent au diagnostiqueur de s'être contenté d'un grattage superficiel et de ne pas avoir vérifié l'existence de plomb dans les éléments accessibles de l'intérieur de

l'appartement, notamment les volets, fenêtres, garde-corps et barres d'appui. Mais les juges semblent sanctionner surtout « la présence non diagnostiquée de plomb dans les peintures » (Cass. civ. III, 23 mai 2007, pourvoi n° 06-13 656).

Par ailleurs, dans une autre affaire, « le vendeur a failli à son obligation d'information et de sécurité en assurant faussement à deux reprises que l'immeuble était exempt d'amiante. En remettant un constat d'amiante aux conclusions fausses, la société chargée du diagnostic a commis une faute engageant sa responsabilité délictuelle envers l'acquéreur de l'immeuble » (cour d'appel de Paris, 5 décembre 2007, affaire n° 06-15 355).

La nature de l'obligation du diagnostiqueur est ainsi toujours incertaine.

• **Le diagnostiqueur immobilier est un véritable professionnel du bâtiment. Il est, à ce titre, tenu également à une obligation de conseil**, qui doit être respectée, en amont de sa mission pour permettre au technicien de la remplir au mieux et, en aval, une fois la mission exécutée pour permettre au client d'en comprendre les données. Cette obligation est renforcée en présence d'un consommateur.

Un exemple : « En admettant que le technicien se soit conformé aux prescriptions réglementaires, sa responsabilité délictuelle à l'égard de tiers que sont, en l'espèce, les acquéreurs de l'immeuble, est néanmoins engagée. Tout d'abord, en tant que spécialiste avisé, il ne pouvait ignorer que les termites ne pouvaient disparaître en l'espace de 26 jours sans traitement curatif. En outre, il aurait dû renseigner, d'une manière très circonstanciée, les acquéreurs sur l'état du bien. En technicien averti, il savait que les termites peuvent émigrer. Au demeurant, la lecture du certificat parasitaire négatif ne commandait pas que les acquéreurs procèdent à des travaux préventifs pour supprimer des termites qui n'apparaissent pas » (cour d'appel de Bordeaux, 30 avril 2007, affaire n° 05/03 135, *Juris-data* n° 2007-351 470).

Remarque : On peut s'interroger sur la future responsabilité du diagnostiqueur en cas d'établissement d'un diagnostic effectué à titre informatif pour l'acheteur, mais qui est erroné. Il est certain qu'il faut distinguer la responsabilité du vendeur envers l'acheteur de celle du diagnostiqueur vis-à-vis de ces deux derniers. De nombreuses incertitudes demeurent.

Les recours

En cas de diagnostic erroné, les diagnostiqueurs peuvent voir leur responsabilité engagée devant le tribunal de grande instance ou devant le tribunal d'instance selon le montant du dommage. Avant de saisir les autorités compétentes, il est recommandé d'informer l'organisme certificateur des erreurs réalisées par le diagnostiqueur et d'essayer de trouver une solution amiable au litige avec le diagnostiqueur.

Qui peut engager la responsabilité du diagnostiqueur ?

Le propriétaire peut engager la responsabilité contractuelle du diagnostiqueur sur le fondement de l'article 1147 du code civil. Le vendeur et le diagnostiqueur sont, en effet, liés par un contrat d'entreprise.

L'acquéreur ou le locataire peut se retourner contre le propriétaire ou contre le diagnostiqueur sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Aucune limitation contractuelle ne pourra lui être opposée. En revanche, l'existence de réserves exonérera vraisemblablement le diagnostiqueur de sa responsabilité.

Notons que la qualité de consommateur ou de professionnel du client influe sur la responsabilité du diagnostiqueur. Ce dernier devra être d'autant plus vigilant lorsqu'il contracte avec un

consommateur : son obligation de conseil est renforcée, et le contrat ne devra pas contenir de clauses abusives au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation. Par ailleurs, les clauses des contrats devront être présentées et rédigées de façon claire et compréhensible. En cas de doute, les clauses s'interpréteront dans le sens le plus favorable au consommateur. Enfin, le diagnostiqueur doit remettre à toute personne intéressée qui en fait la demande un exemplaire des conventions qu'il propose habituellement.

Que vaut une limitation de responsabilité ?

Il est fréquent que les diagnostiqueurs multiplient les réserves dans leurs diagnostics pour se protéger, mais ils ne verront leur responsabilité exonérée que dans de rares cas :

– si l'ensemble immobilier comporte des bâtiments distincts, le diagnostic pourra être contractuellement limité à certains d'entre eux ;

– si le diagnostiqueur se heurte à l'impossibilité matérielle d'accéder à l'ensemble des locaux, il ne pourra vraisemblablement se désengager de sa responsabilité qu'en stipulant très clairement dans son rapport que celui-ci n'est pas complet, qu'il a été donné conseil au client de poursuivre les investigations, que le diagnostic n'est pas réglementaire et que, même annexé à l'acte de vente, il n'exonérera pas le propriétaire de la garantie des vices cachés.

La cour d'appel de Rennes a ainsi décidé qu'elle engage sa responsabilité le vendeur qui a fait annexer à l'acte de vente un état parasitaire indiquant la présence de termites uniquement à l'extérieur de la maison, alors que le diagnostiqueur, n'ayant pu avoir accès à certaines parties de la maison, avait indiqué dans son rapport qu'il n'avait pas pu vérifier les parties cachées sous l'isolation, que « le risque de voir apparaître ces insectes dans le pavillon est réel et peut se produire à tout moment », que les « revêtements de sol posés sur les parquets des deux chambres n'ont pas été déposés » et que « si le propriétaire désire s'exonérer des vices cachés sur ces parties, il devra prendre les dispositions nécessaires afin de rendre les parquets visibles » (CA Rennes, 22 mars 2007, *AJDI*, juin 2009, étude p. 419).

L'indemnisation

Notons que le montant du risque est souvent hors de proportion avec la rémunération de la prestation de diagnostic. Afin de garantir son client ayant subi un préjudice, le diagnostiqueur doit souscrire une assurance de responsabilité civile.

De nombreux préjudices peuvent résulter de l'erreur du diagnostiqueur : frais de la vente finalement annulée, frais résultant d'une résolution ou d'une diminution du prix, voire du préjudice moral du vendeur occasionné par cette situation. L'acheteur peut subir également des dommages en raison de la résolution de la vente ou de la nécessité de réaliser des travaux pour faire « dépolluer » les lieux.

Les juridictions ont essayé de préciser la nature du préjudice réparable en cas d'erreur de diagnostic, mais elle reste variable selon les cas. Nous ne pouvons en déduire une règle générale.

Dans un cas de diagnostic non obligatoire, la Cour de cassation a considéré que le diagnostiqueur était tenu d'indemniser non la perte de chance, mais l'intégralité du préjudice subi. Ainsi, l'indemnisation du préjudice imputable au diagnostiqueur, qui n'avait pas signalé une infestation légère de capricornes, n'est pas analysée en une simple perte de chance pour les acquéreurs d'avoir pu procéder avant la vente à une expertise plus approfondie. La Cour retient que le préjudice consiste en le coût des réparations qui avaient été nécessitées par la présence des capricornes non signalés (Cass. civ. III, 26 septembre 2001, pour-

voi n° 99-21 764; Cass. civ. III, 14 mars 2007, pourvoi n° 05-21 967).

Mais le principe semble avoir été remis en cause par deux arrêts :

– « *le diagnostic réalisé par un expert, même en l'absence de lien contractuel entre celui-ci et les acquéreurs d'une maison d'habitation, doit servir à les avertir de la présence de termites ou autres insectes xylophages et des risques présentés à cet égard pour le bien immobilier. Dès lors, un examen erroné ou insatisfaisant induit l'acquéreur en erreur, ce qui constitue une faute qui cause à ce dernier un préjudice par perte de chance de renoncer à l'acquisition ou d'obtenir une réduction du prix cor-*

respondant aux travaux de décontamination et de consolidation éventuellement nécessaires » (cour d'appel d'Aix-en-Provence, 7 mai 2008, affaire n° 07-09 755) ;

– « *le préjudice de l'acquéreur, directement lié à la faute commise par l'expert en diagnostic qui a rédigé le rapport erroné, se limite à la perte de chance de négocier le prix de l'immeuble si la présence de termites lui avait été révélée par l'examen du technicien mandaté par l'agent immobilier. Son préjudice moral se justifie en raison des tracasseries causées par les aléas et la durée de la procédure judiciaire qu'il a dû tenter* » (cour d'appel d'Aix-en-

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES

Le diagnostic technique

Pour la vente : article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. Pour la location : article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Nature du document	État des risques naturels et technologiques (article L. 125-5 du code de l'environnement)	Rapport de diagnostic de performance énergétique (art. L. 134-1 à L. 134-5, R. 134-1 et s. du CCH)	Constat de risque d'exposition au plomb (art. L. 1334-5 et suivants du CSP)	État mentionnant la présence d'amiante (art. L. 1334-13 et suivants du code de la santé publique)
Transactions concernées	Vente et location.	Vente et location.	Vente et location.	Vente.
Immeubles visés	Tous les immeubles sont concernés.	Tous (bâtiments existants et constructions neuves sauf vente d'immeuble à construire), à quelques exceptions près.	Immeubles d'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949.	Tous les immeubles, y compris les maisons individuelles. Le diagnostic vise également les copropriétés.
Dates de construction	Peu importe.	Peu importe.	Avant 1949.	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997.
Zone géographique concernée	Zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles.	Nationale.	Nationale.	Nationale.
Qui peut l'établir ?	Le vendeur ou un professionnel de son choix.	Un diagnostiqueur certifié.	Un diagnostiqueur certifié.	Un diagnostiqueur certifié.
Durée de validité	6 mois.	10 ans.	Vente : 1 an (permanente si aucune trace de plomb n'est détectée). Location : 6 ans (permanente si aucune trace de plomb n'est détectée).	Permanente.
Sanctions	En cas de non-respect, possibilité pour l'acquéreur ou le locataire de demander la résolution du contrat ou une diminution du prix.	Aucune.	Vente : en l'absence, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix. Location : le bailleur peut voir sa responsabilité pénale engagée.	En l'absence du document, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix.
Conséquences d'un constat positif		Ce rapport n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur (ou le locataire) ne peut se prévaloir des informations contenues à l'encontre du vendeur (ou du bailleur).	La présence de peintures au plomb dégradées peut entraîner une obligation de travaux.	Précautions à prendre lors de la démolition des immeubles ou si l'état de conservation est dégradé. Information du représentant de l'État par le diagnostiqueur. Des mesures peuvent alors être prescrites au propriétaire.

Provence, 11 septembre 2008, affaire n° 07-10973).

Notons que la Cour de cassation est venue préciser que « *la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la résolution de la vente ne constitue pas un préjudice indemnisable permettant une action en garantie* » à l'encontre du diagnostiqueur (Cass. civ. III, 5 décembre 2007, pourvoi n° 06-15332).

En tout état de cause, le préjudice ne peut résulter dans la totalité du prix de vente puisque le vendeur récupère le bien vendu.

Pour en savoir plus

La fiche pratique INC J. 168, « Acheter ou vendre un logement », est téléchargeable sur <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

Virginie Potiron

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

				L'attestation de surface privative
État parasite termites (art. L. 133-4 et suivants, R. 133-1 et suivants du CCH)	État de l'installation intérieure de gaz (art. L. 134-6, R. 134-6 et suivants du CCH)	État de l'installation intérieure d'électricité (art. L. 134-7, R. 134-10 et suivants du CCH)	Document établi suite au contrôle des installations d'assainissement non collectif	Loi « Carrez » (article 46 de la loi du 10 juillet 1965)
Vente.	Vente.	Vente.	Vente.	Vente.
Tous les immeubles.	Tous les immeubles d'habitation.	Tous les immeubles d'habitation.	Maison ou immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.	Concerne tous les lots de copropriété, à l'exception des garages, caves ou lots inférieurs à 8 m ² .
Peu importe.	Concerne les installations réalisées depuis plus de 15 ans.	Concerne les installations réalisées depuis plus de 15 ans.	Peu importe.	Peu importe.
Zones à risque déterminées par un arrêté préfectoral (actuellement 54 départements).	Nationale.	Nationale.	Nationale.	Nationale.
Un diagnostiqueur certifié.	Un diagnostiqueur certifié.	Un diagnostiqueur certifié.	Un diagnostiqueur certifié.	Le vendeur ou un professionnel assuré pour cette mission (architecte, géomètre-expert...).
6 mois.	3 ans.	3 ans.		Permanente tant qu'il n'y a pas de modifications de la surface privative.
En l'absence du document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix.	En l'absence du document, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix.	En l'absence du document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. Les sanctions encourues sont l'annulation de la vente ou la diminution du prix.		En cas d'absence : nullité de la vente si action dans le mois de la signature de l'acte. La nullité ne peut être invoquée si la mention est présente dans l'acte authentique bien qu'elle ne le soit pas dans l'avant-contrat. En cas d'erreur de plus de 5 % de la surface : réduction proportionnelle du prix.
En cas de présence de termites, le propriétaire ou l'occupant doivent faire une déclaration à la mairie dans le mois suivant leur découverte.	Obligations du diagnostiqueur en cas de dangers graves et immédiats.		Facultatif jusqu'en 2013.	