

Transparence

N°14 - SEPTEMBRE-OCTOBRE 2006

La lettre du réseau Agenda

CONSUMÉRISME

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES INVESTISSENT LE LOCATIF

DIAGNOSTICS (LOCATIF)	ENTRÉE EN VIGUEUR	DURÉE DE VALIDITÉ
ERNT (Etat des risques naturels et technologiques)	1 ^{er} juin 2006	6 mois
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	1 ^{er} juillet 2007	10 ans
Crep (Constat de risque d'exposition au Plomb)	12 août 2008	► 6 ans si présence de plomb ► 30 ans si aucune présence
Diagnostic sécurité électrique	A définir	En attente de parution du décret
Installation intérieure gaz	A définir	En attente de parution du décret

Nul ne l'ignore plus, cinq diagnostics sont désormais obligatoires à l'occasion des ventes de biens immobiliers*, deux supplémentaires s'ajouteront à cette liste en milieu d'année prochaine**, sans oublier le mesurage Loi Carrez pour les lots de copropriété. Le marché du locatif, à son tour, s'apprête à être de plus en plus encadré. Ainsi, à échéance 2008, quatre diagnostics seront obligatoires à l'occasion de toute souscription de bail :

► L'état des risques naturels et technologiques, depuis le 1^{er} juin 2006. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un diagnostic, mais plutôt de la collecte, parfois ardue, d'informations administratives.

► Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) a pour objectif de lutter contre le saturnisme. Il sera obligatoire à partir du 12 août 2008 pour les immeubles construits avant 1949. Sa durée de validité est fixée à 6 ans si la présence de plomb a été détectée et à 30 ans dans le cas contraire.

► Le diagnostic performance énergétique (DPE) a été instauré pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Il sera obligatoire pour les locations à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le secteur résidentiel.

► La loi SRU, datée du 13 décembre 2000, précise la notion de logement décent : le bien immobilier ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé. Il doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. A défaut, le locataire peut exiger la mise en conformité, le cas échéant devant le juge.

Le professionnel de l'immobilier peut se protéger d'une action en responsabilité pour mise en danger de la santé d'autrui en faisant contrôler le logement au regard des quatorze critères de décence de l'EDL de sortie. Les diagnostiqueurs Agenda sont formés et assurés pour cette prestation.

D'ici 2010, d'autres diagnostics, dont les dates d'application ne sont pas encore fixées, viendront compléter cette liste (électricité et gaz). La volonté des pouvoirs publics est de se rapprocher du « carnet de santé » immobilier en vigueur dans les pays anglophones. L'objectif est d'offrir des garanties aux locataires en termes de sécurité. ■

(*): Amiante, Crep, état parasitaire, DPE, ERNT.

(**): Gaz et électricité.

SIX DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES D'ICI 2010.

LE DPE DÉMARRE (ENFIN) LE 1^{ER} NOVEMBRE

Prévue à l'origine pour le 1^{er} juillet 2006, l'application du diagnostic de performance énergétique (DPE) est reportée au 1^{er} novembre 2006 pour la vente et au 1^{er} juillet 2007 pour le marché du locatif. Le DPE doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. C'est ce qu'indique le décret d'application de ce diagnostic. Ce même texte détermine le calendrier et les modalités du diagnostic installation intérieure gaz. Examiné par le Conseil d'Etat le 25 juillet, il était fin août à la signature des ministres concernés, avant de paraître au *Journal Officiel*, fin septembre au plus tard, pour avoir force de loi.

EDITO

LE BON RAPPORT QUALITÉ-PRIX

Quelle est la différence entre un Crep facturé 100 euros et un autre 350 euros ? La qualité de la prestation, soit l'assurance pour le client de ne pas être inquiété par la suite. Car un diagnostic erroné peut signifier la remise en cause d'une transaction !

Certains « professionnels » sont devenus de véritables discounters, prompts à brader leurs tarifs : 150 euros les trois, 250 euros les cinq, 80 euros l'unité... Ces prix impliquent inévitablement la réduction de certains postes de dépense (matériel, formation des techniciens, temps passé sur le lieu du diagnostic...). De son côté, Agenda a toujours privilégié la stratégie du bon rapport qualité-prix, avec une obsession : garantir la sécurité de la transaction. Formation permanente (5 à 9 jours minimum par an), assurance RCP (trois millions d'euros, l'une des plus élevées du marché), matériel entretenu et renouvelé, veille juridique, rapport étoffé... : la tranquillité de l'ensemble des parties est à ce prix-là ! ■

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél.: 0 800 397 378



DIAGNOSTIC IMMOBILIER
1er réseau national d'experts

Amiante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Logement décent - ERNT - Constat de Robien
Performance énergétique - Gaz - Millièmes de copropriété - Diagnostic technique immobilier



2007

GAZ, CENT POINTS DE CONTRÔLE À PRÉVOIR !

Les contours du diagnostic installation intérieure gaz, dont la mise en application est prévue pour le 1^{er} novembre 2007 en cas de vente, se précisent de plus en plus. L'Association française du gaz (AFG) est en train de finaliser la rédaction d'une norme qui encadrera ce diagnostic.

Plus de 100 points de contrôle sont prévus à travers quatre domaines clés :

- ▶ la tuyauterie fixe (rigide),
- ▶ le raccordement en gaz des appareils (flexibles pour chaudières et autres appareils),
- ▶ la ventilation des locaux pour appareils non étanches et non raccordés (chaudière, chauffe-eau, cuisson...),

▶ la combustion (vérification du fonctionnement des appareils).

Selon le *Code de la Construction et de l'Habitation* (article L.134-6), « cet état devra être annexé au Dossier de Diagnostic Technique pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel ou GPL de plus de 15 ans. Il concernera exclusivement la partie privative du lot et permettra de réaliser un diagnostic précis sur l'état de l'installation de gaz du bien à vendre ». Cette mesure ne rentrera en vigueur qu'après la parution du décret d'application prévue pour la fin du mois de septembre 2006. Sa durée de validité sera définie par ce décret. ■

LA RÉDACTION D'UNE NORME, ATTENDUE POUR OCTOBRE, EST EN COURS.

ELECTRICITÉ, TOUT À DÉFINIR

Intégré au projet de loi « Engagement National pour le Logement » (publiée le 16 juillet au *Journal officiel*), le diagnostic électricité viendra s'ajouter aux six diagnostics qui composent le Dossier de Diagnostic Technique (Crep, amiante, termites, gaz, état des risques naturels et technologiques et DPE). L'un de ses objectifs est de lutter contre les risques d'incendie dans les immeubles vétustes.

L'article L.134-7 du *Code de la construction et de l'habitation* indique qu'en cas de vente de tout ou

partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité devra être réalisé par un opérateur certifié. Ce diagnostic a pour objectif d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6. Il concerne toutes les installations réalisées depuis plus de 15 ans.

Un décret en Conseil d'Etat définira les modalités d'application et la date à partir de laquelle ce nouvel état sera obligatoire en cas de vente. ■

CE NOUVEAU DIAGNOSTIC REJOINT LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE.

EN BREF

RÉGLEMENTATION DE LA PROFESSION, LE COMPTE À REBOURS

Tous les diagnostiqueurs immobiliers devront être certifiés au plus tard le 1^{er} novembre 2007 s'ils veulent pouvoir continuer à exercer leur métier légalement pour les diagnostics obligatoires. Près d'une dizaine d'organismes de certification s'appêtent à certifier les techniciens à partir de cet automne. Les premiers certificats devraient être délivrés début 2007.

VOTRE RAPPORT EN LIGNE

Agenda mettra en place à la fin de l'année une plate-forme Internet sécurisée sur laquelle ses prescripteurs pourront accéder aux rapports, signés électroniquement, mis en ligne par les diagnostiqueurs 24h/24. Chaque professionnel de l'immobilier bénéficiera d'un

accès sécurisé et nominatif à un site Internet, recevra un email pour chaque rapport, qu'il pourra imprimer directement et faire suivre à ses clients pour que ces derniers consultent le diagnostic. La signature électronique est gérée par ChamberSign, autorité de certification des Chambres de Commerce et d'Industrie.

UNE FORMATION SUR MESURE ?

Vous souhaitez découvrir les arcanes techniques et juridiques du diagnostic immobilier ? Agenda propose à ses prescripteurs des réunions d'information, baptisées « Transparence », organisées sur mesure. Ces réunions peuvent ainsi se dérouler dans votre agence ou étude. Elles sont, bien sûr, totalement gratuites. Dispensées par des diagnostiqueurs de terrain et l'encadrement d'Agenda, elles sont à géométrie variable : de quelques professionnels à beaucoup plus. ■

AGENDA PRÉSENT SUR L'ÉTAT DES RISQUES

Obligatoire pour toutes les transactions immobilières (vente et location) depuis le 1^{er} juin 2006, l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) est un formulaire qui doit être annexé aux contrats de location et actes de vente. Il concerne tous les biens situés sur les communes :

- faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn),
- faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT),
- situées dans une zone de sismicité,
- ou encore tous les biens indemnisés au titre des catastrophes naturelles depuis 1982.

Seuls certains contrats sont concernés par cet état :

- promesses unilatérales de vente ou d'achat,
- contrats de vente,
- contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non, y compris tous types de contrats donnant lieu à un bail locatif « 3, 6, 9 ans »,
- contrats de locations saisonnières ou de vacances,
- contrats de locations meublées,
- contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA).

Pour mémoire, le non-respect de cette obligation d'information peut permettre à l'acquéreur ou au locataire de poursuivre la résolution du contrat de vente ou de location ou bien d'exiger une diminution du prix de la transaction ou du loyer.

Le réseau Agenda propose cette prestation. ■

AGENDA FRANCE

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