

UNECTPI

UNION NATIONALE DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE
AUTRES DIAGNOSTICS TECHNIQUES



La force de l'union et de l'indépendance

Le Cordonnet

JUIN 2007 N°6

Le Cordonnet

Directeur de la publication :
Joël CONFOULAN

Rédacteur en chef :
Bernard LIROU

Rédaction :
Membres de l'Association

Impression : Copy Média

ISSN : 1953 - 1257

16, av de Bordeaux - BP 73
33510 Andernos les Bains

L'édito du Président

ESSAIMAGE ESTIVAL

Les premiers envois de reproducteurs ont eu lieu cette année début mars, signe de réchauffement climatique, au moins pour les termites...

Les 1^{ers} diagnostiqueurs certifiés sont sortis validés par les nombreux organismes accrédités (6 à

ments faussant une concurrence loyale ? Hélas, ces intentions politiques voulant uniformiser internationalement la qualité n'ont pas prévu concomitamment, autres que les annexes 2 des arrêtés de compétences, la définition d'un véritable référentiel détaillé des connaissances juridiques et techniques en matière de diagnostic immobilier. Eventuellement à valider par l'Education Nationale.

Il n'est pas prévu non plus, mis à part la sempiternelle phrase du L 271-6 : « *aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance* », de préciser, justement, quels sont vraiment ces « liens »... En attendant, il ne coûte rien d'affirmer, par qui veut le dire et à qui veut l'entendre, qu'il n'y a aucun lien.

Garanties de compétences : OUI nous serons certifiés mais sans homogénéité... Pour l'instant.

Garanties d'indépendance : NON. Le consommateur n'aura que des promesses... Pour l'instant.

L'UNECTPI* a participé avec toutes les associations membres de la CFDi, aux nombreuses actions permettant d'alerter les pouvoirs publics sur ces problèmes entachant déjà notre crédibilité ainsi que sur la nécessité de créer un Code de déontologie intégrant une Charte Qualité, dont la veille serait à la charge d'un Conseil Supérieur du Diagnostic Immobilier. La Confédération multiplie aussi ses démarches de concertation auprès de la FIDi et de la FNECI. Gardons espoir et faisons confiance à tous ces professionnels qui partagent les mêmes inquiétudes !

Notre profession a besoin d'une réelle cohésion sur les sujets d'intérêt général.

Lisez la suite et vous comprendrez !

Bien à vous tous - Joël CONFOULAN



ce jour, d'autres encore à venir). Ils attendent, eux, le début de l'hiver pour partir vers les nouvelles missions du DDT obligatoires.

Comme nous l'a confirmé la DGUHC le 3 juillet, ce serait bien le 1er novembre avec effet rétroactif pour tous ceux qui pratiquent déjà... Dommage. Il ne coûtait pas grand chose de prendre le temps d'apporter quelques corrections ! Car bien des imperfections entachent notre crédibilité avec les modalités actuelles de la seule certification 17024. Cette norme internationale d'avril 2003 n'est pas trompeuse. Elle titre clairement : « *Exigences générales pour les organismes de certification procédant à la certification de personnes* ». Une norme n'est pas une loi. C'est une référence. Sans conséquences civiles. L'organisme de certification « doit » respecter une panoplie de contraintes, disons de principes, sinon il perd son accréditation. Par quelle procédure ?

Pour nous ce sera pareil. Si nous ne respectons pas les règles, nous perdrons notre certification. Mais qui sera le procureur, le censeur ? L'organisme chez qui nous sommes clients ? Les services de l'Etat ? Le COFRAC ? La DGCCRF ? Au bout de combien de litiges et de comporte-

SOMMAIRE :

➤ Réunion de la CFDI du 26 juin 2007

- Préparer les bases de la création d'un ORDRE des Experts Diagnostiqueurs.
- Les diagnostics immobiliers : Une activité libérale
- Proposition de création d'une Commission Nationale de la Certification, force de proposition et d'homogénéisation au niveau de tous les organismes de certification.

➤ Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers de la FNAIM

Au cours de son assemblée Générale du 1 juin 2007 à Biarritz, la FNAIM a voté la création de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM.

➤ **Assurance pour les diagnostiqueurs** : L'UNECTPI* y travaillait depuis quelques temps. Elle propose aujourd'hui à ses membres, une solution d'assurance adaptée à l'exercice professionnel de ses membres.

➤ **DPE et consommateurs** : Comment un particulier pourra faire des économies et grâce à qui ?

➤ **DPE** - de la nécessité du contrat de mission pour le diagnostiqueur.

➤ **Nous ne sommes pas seuls** : M. Georges TRON, Député de l'Essonne interpelle l'Assemblée Nationale.

➤ **Le Salon National Du Diagnostic Immobilier 2008** : se tiendra les 28 et 29 mars 2008 !!!

CFDI - Réunion du 26 juin 2007

Les prémisses d'un Ordre professionnel

Résumé de la journée.

La CFDI crée en son sein 3 commissions nationales :

- Activité professionnelle (technique, juridique)
- Qualité professionnelle (Certification, formation continue, Code déontologique, Conseils litiges conflits)
- Communication

Ces commissions préfigureront une instance professionnelle que normalement tous les professionnels devront intégrer. Tous les textes issus de cette instance devront être applicables à tous les professionnels. Lors du SNDI'07, M. Alain JACQ et M. Jacques FORT (du Ministère du Logement) étaient tout à fait d'accord.

Pour constituer cette instance il est nécessaire de :

- définir les principes,
- les proposer aux autres associations de diagnostiqueurs y compris FIDI et FNECI,
- et seulement ensuite en approfondir les articles.

Préalablement, la CFDI doit créer

- Une charte de qualité à notre exercice
- au plus tôt, un CODE DE DEONTOLOGIE (en juillet)

En parallèle, il est nécessaire de préparer les bases de la création d'un ORDRE des Experts Diagnostiqueurs. Or un Ordre ne peut être que décidé par l'Etat. Il doit s'appliquer automatiquement à toutes personnes exerçant le même métier pour qu'il y ait une discipline respectée pour les conditions de concurrence, l'éthique, l'indépendance.

La volonté de la CFDI est de faire émerger l'idée même de cet Ordre et la faire valider par les services de l'Etat.

La majorité des voix des représentants de la CFDI a accepté cette notion.

Mais avant d'aller plus avant, il existe une question primordiale qui conditionne la création d'un ORDRE :

Comment sortir du « statut de commerçant » dans lequel l'arrêt rendu par la Cour de Cassation du 5 décembre 2006 a placé les diagnostiqueurs. La Cour de Cassation s'est appuyée pour cela sur l'article L 121-1 du Code du Commerce en vigueur depuis 1807 : « sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce... ».

Cet article affirme notamment qu'un diagnostiqueur :

- Exerce sans intellectualité
- Dépend du Tribunal de Commerce

Cela implique dès lors que le métier de diagnostiqueur serait incompatible avec la mise en place d'un Ordre...

La CFDI doit faire évoluer cette position. M. Jean-Luc BUCHOU nous apporte un complément d'information suite à son article-analyse de notre problème et de ce qu'impliquait cet arrêt, analyse parue dans la revue trimestrielle de l'UNECTPI*, « Le Cordonnet n° 5 ». Un magistrat ne peut retenir la notion d'intellectualité pour le métier de diagnostiqueur car il n'existe à l'heure actuelle aucun diplôme pour devenir diagnostiqueur. Seul un diplôme pourrait reconnaître le côté intellectuel de la profession. La création d'un diplôme serait le seul

moyen pour que le métier de diagnostiqueur soit assimilé à une profession libérale.

Selon Joël CONFOULAN, il est important de noter que cette décision est intervenue en Décembre 2006, donc pratiquement 1 an avant la mise en place des certifications obligatoires et que de ce fait, le Conseil d'Etat pourrait adapter sa position en fonction de ces nouvelles données qui valorisent des compétences des Experts Diagnostiqueurs.

Un autre moyen d'accéder à la profession serait d'appliquer les dispositions de Valorisation des Acquis de l'Expérience VAE.



Lors de la réunion de l'après-midi, Joël CONFOULAN, Président de la CFDI remercie

- les membres du Conseil d'Administration de la CFDI et représentants officiels des associations (M. LIROU - UNECTPI, M. BAILLET - RESO A+, M. BLOUD - AaDNA, M. ELIZONDO - CNEI, M. BUCHOU - CSEIF, M. WIART - UNEDTBI, (ADIA et FNEIB excusés).

- les adhérents volontaires pour diverses associations (MM DES COURIERES, TOURAUD, BONNIN, MARZOLF, MASSELINE, ERMOLLI, JULLINEAU, LAMBRE, VARSTRAETE, DEVOS, ENGELS)

- tous les participants extérieurs qui ont accepté de participer à cette réunion d'échange et de discussion essentielle pour la profession :

Mme AUBERT	DAFPIC Bordeaux
Mme DECROIX	DAFPIC Rouen
Mme DEDEMO	CARDONNEL Ingénierie
M. GAYON	ADELYS
Mme GODINIAUX	ECOLE du DIAGNOSTIC
M. GOUVERNET	ARC National - UNARC
M. GRIEDER	ECACERT Certification
M. GUIQUET	CERTIFI
M. HUET	CABINET BESSE
M. JAOUEN	MINISTERE EDUCATION NATIONALE
M. JULLINEAU	SYRTA
M. LABROSSE	BUREAU VERITAS Certification
M. LACOUR	SPS
M. LAFFARGUE	SNIPF
M. LEROY	SQI
M. LEVET	DEKRA
M. MORIN	ADELYS
M. PINGUET	AFAQ AFNOR Certification
M. PIOTO	SPS
M. RAMON	OFIB
M. SIKSIK	FNAIM
M. SIMON-BARBOT	OGE et UNGE

► EXPOSE DE LA REUNION :

La CFDI souhaite engager un partenariat régulier avec les organismes représentatifs de la profession (dépendants ou rattachés) pour de futures concertations en n'excluant personne y compris les autres associations de diagnostiqueurs non membres de la CFDI pour l'instant (FIDI et FNECI notamment).

Il est ainsi créé ce jour le « **COMITE INTERPROFESSIONNEL du DIAGNOSTIC IMMOBILIER** ».

Le but de cette première réunion est, entre autre

de connaître l'opinion des principaux intéressés par rapport à la problématique de la certification afin de construire, en concertation, les meilleures conditions pour l'avenir de notre métier et améliorer ainsi la situation dans laquelle nous nous trouvons.

Cette réunion de concertation va nous permettre également de préparer au mieux la réunion prévue le 3 juillet 2007 à la DGUHC, réunion obtenue suite à notre demande lors du SNDI de mars 2007, et à laquelle sont conviés les responsables des associations de diagnostiqueurs ainsi que la DGCCRF suite à la parution de leur rapport sur notre profession.

La CFDI, constate l'absence de référentiel technique et juridique à l'instar de celui, détaillé, qui existe pour l'amiante et veut donc obtenir une **HOMOGENEITE** des certifications, dans leur contenu comme dans le contenant.

Pour faire suite à notre réunion interne CFDI de la matinée ayant rassemblé tous les volontaires s'étant proposés lors du SNDI,

Nous informons :

- De la décision de créer au moins 3 **COMMISSIONS NATIONALES DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER** qui préfigureront une instance professionnelle que, normalement, tous les professionnels devront intégrer.
- Tous les textes issus de cette instance devront être applicables à tous les professionnels.

*** Commission Activités professionnelles**

- Technique (application textes, matériel et fournisseurs)
- Juridique (veille, assistance avocat)
- Statut (branche, commerce ?, libéral ?)

*** Commission Qualité pro**

(Voir norme NF X 50 110)

- Certification (avec DGUHC)
- Formation continue
- Code déontologie (avec DGCCRF)
- Conseil litiges conflits

*** Commission Communication**

- Site internet
- Journal
- Revue de presse
- SNDI

Nous proposons :

CERTIFICATION :

- La validation des différents QCM par une **COMMISSION NATIONALE de la CERTIFICATION** constituée de diagnostiqueurs, d'organismes de certifications, de représentants d'associations et du COFRAC
- Obligation de la mise en place d'un processus de confidentialité
- Création d'un **REFERENTIEL** sur les connaissances techniques et juridiques.
- Définition officielle des compétences des examinateurs par arrêté ministériel tout autant, sinon plus en exigences, que pour les candidats diagnostiqueurs.
- Inscription au RNCP par l'Etat des certifications car si une certification n'est pas reconnue de droit, elle peut l'être sur demande

- Reconnaissance du niveau II d'enseignement
- Réexamen des pré-requis pour les certifications (**et surtout aussi pour les examinateurs**) :
 - expérience de 3 ans minimum dans le bâtiment
 - OU obtention d'un diplôme
 - OU suivi de stages obligatoires avant de pouvoir démarrer une activité.
- Modifier la re-certification par une obligation de formation continue
- Engagement sur l'honneur obligatoire pour les organismes de certification à ne pas certifier une personne qu'ils auraient formée, tout du moins tant que le problème de la non indépendance ne sera pas respecté par ces 2 entités. Rappel de l'art. 6-3-1 de la norme 17024 : « **La décision de certifier un candidat doit être prise par l'organisme de certification. Ceux qui prennent la décision de la certification ne doivent pas avoir participé à l'examen ou à la formation du candidat.** »
- Publication des noms et des compétences des examinateurs

INDEPENDANCE :

- **Définir les liens étant de nature à porter atteinte à l'indépendance du diagnostiqueur.**
- Création du **Code de déontologie du diagnostic immobilier intégrant une Charte de Qualité opposable à tous les certifiés : « C.Q.F.D.i » (Charte Qualité Française du diagnostic Immobilier)**

► LA CERTIFICATION :

Sur la notion de création d'une **Commission Nationale de la Certification** chargée de rédiger les questions et réponses des QCM afin d'obtenir une homogénéisation au niveau de tous les organismes de certification :

Après discussions avec les différents partenaires, il est décidé de constituer un Collège de Diagnostiqueurs (CFDi - FIDI - FNECI) qui nous permettrait de définir des propositions concrètes et applicables et ce, en accord avec les organismes de certifications. Ces propositions seraient ensuite présentées lors d'une réunion de la Commission Nationale de la Certification intégrant : le Ministère, le COFRAC, les organismes de certifications et les associations de diagnostiqueurs.

Nous n'oublions pas les personnes déjà certifiées. Le but de la CFDI n'est absolument pas d'annuler ces précédents examens mais plutôt d'homogénéiser EN URGENCE les prochains QCM, et les parties pratiques.

En conclusion, il aurait été nécessaire AVANT de qualifier des diagnostiqueurs, de définir des exigences de compétences communes à tous les examinateurs (expérience, diplômes, certificat de formation minimale).

Supplément intérieur :

Le Cordonnet n° 5

page 3

► **CONCLUSION SUR LA CERTIFICATION :**

Tous les participants présents sont d'accord avec la plupart des propositions de la CFDI afin **d'améliorer la certification et son homogénéité** et notamment pour :

- Etablissement et validation des différents QCM par une Commission Nationale de la Certification constituée de diagnostiqueurs, d'organismes de certifications, des représentants d'associations et du COFRAC
- Création d'un référentiel détaillé sur :
 - Les connaissances techniques et juridiques minimales exigibles pour le passage des épreuves de certification (la CFDI tient à faire remarquer qu'il semblerait qu'anormalement, très peu de questions concernent l'application du DDT : art. L271-4 à 6 et R 271 - 1 à R 271-4).
 - Les modalités minimales opposables à tous les organismes de certification permettant de garantir l'EQUITE tout en respectant les initiatives de perfection à l'initiative de chaque organisme.(cf art. 3-4 de la norme 17024 : « dispositif particulier de certification : ce sont les exigences à appliquer selon des procédures identiques. » (cf annexe A1)
- Obligation de la mise en place d'un réel processus de confidentialité (art.4.7 norme 17024 à appliquer pour les examens)
- Définition des compétences minimales des examinateurs par arrêté.

► **L'INDEPENDANCE :**

- L'indépendance du diagnostiqueur est imposée par l'art. L271-6 et règlements d'application, où il est prescrit que le diagnostiqueur « ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance » et « mettre en œuvre les moyens en matériel et en personnel suffisants pour mener à bien sa mission ».
- S'il est bien précisé dans les textes les modalités de garanties de compétences (aux réserves près exposées ce jour) et celles relatives aux assurances, il reste un grand flou sur la nature réelle des « liens » pouvant porter atteinte à l'indépendance du diagnostiqueur.
- **La crédibilité de notre profession passait par l'uniformisation des garanties de compétence mais TOUT autant par celle de la garantie de l'indépendance.**
- Ce qui ne s'est pas fait, heureusement, par la jurisprudence pour définir les moyens de garantir les compétences, ne devrait pas s'obtenir par ces échéances incertaines pour fixer la nature des liens susceptibles d'entacher l'indépendance des professionnels.

La CFDI interrogera la DGUHC afin que soit établie une circulaire précise sur la nature de ces liens.

Ceci conclut la réunion de la CFDI du mardi 26 juin 2007 à PARIS tout en ayant d'ores et déjà convenu avec tous les participants présents d'une date pour poursuivre les actions d'intérêt général de ce Comité Interprofessionnel du Diagnostic :

le MARDI 18 SEPTEMBRE à PARIS

Nous relancerons nos invitations à la FIDI et la FNECI pour y participer tout comme nous l'avions fait pour le Salon de Poitiers.

La CFDI remercie encore tous les acteurs de cette journée qui a permis de clarifier bon nombre de points et qui va, n'en doutons pas, déboucher sur un partenariat permanent entre tous les intervenants dans le métier du diagnostic immobilier afin d'améliorer les conditions d'exercice de cette profession.

CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FNAIM

Lors de son Assemblée Générale du 1 juin 2007 à Biarritz, la FNAIM a voté la création au sein de sa fédération de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM.

Il est bien évident que chacun, en France, fait ce qui lui convient dans la mesure où ses actions ne sont pas contraire aux règles, règlements et bonnes pratiques applicables au sujet concerné. Cette création appelle deux constats.

- Si l'on interroge au hasard les français dans la rue en leur demandant « la FNAIM, pour vous, qu'est-ce que c'est ? » une quasi unanimité va répondre « des agents immobiliers » même s'il est vrai que la FNAIM est un syndicat regroupant plus d'une douzaine de professions différentes autour de activités immobilières. Il semble donc logique de s'interroger sur la perception que va avoir le consommateur sur le fait d'avoir sous une même entité des agents immobiliers et des diagnostiqueurs et donc quelle peut être l'indépendance des seconds par rapport aux premiers ? La FNAIM dit qu'elle veillera à cette indépendance mais n'aura-t-elle pas des difficultés à faire comprendre cela au consommateur et quelles garanties aura-t-il sur ce point ?

La FNAIM est la Fédération nationale de l'Immobilier. C'est-à-dire que, comme dit plus haut, elle se présente comme la fédération de tous les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, gestionnaires, syndic de copropriété, marchands de bien, promoteurs, experts immobiliers,...). Or, les diagnostiqueurs immobiliers ne sont pas des professionnels de l'immobilier. Ce sont, règlementairement, des techniciens du bâtiment. Pour une partie de leur activité, ils côtoient l'immobilier lors de leurs interventions dans des constats avant vente ou location mais cela n'est bien qu'une partie de cette activité puisqu'ils interviennent pour contrôle avant travaux ou démolition, contrôle après travaux,... Jusqu'où ira la FNAIM ? L'avenir sans doute nous éclairera sur le développement possible de cette fédération dans le domaine de la construction.

CONTRAT D'ASSURANCE LABELLISEE UNECTPI*

L'UNECTPI* y travaillait depuis quelques temps. Elle propose aujourd'hui à ses membres, une solution d'assurance adaptée à la profession des diagnostiqueurs. Plus qu'un montant de primes, nous souhaitons une solution pérenne et adaptée.

Le contrat propose une garantie en Responsabilité Civile Exploitation, en Responsabilité Civile Professionnelle, une Protection Pénale et recours. Nous ne souhaitons pas non plus une assurance de groupe, système dans lequel les professionnels attentifs n'ayant jamais de sinistres à déclarer payent pour ceux qui sont souvent mis en cause.

Pour le contrat de base, correspondant à l'activité de 90% des diagnostiqueurs :

- le montant des primes (à partir de 2.015 Euros) est fonction du chiffre d'affaire et leur règlement peut être étalé sur l'année.
- le montant des franchises est dégressif (jusqu'à 2.000 Euros) pour les professionnels sans sinistralité
- les montants garantis sont calés sur les valeurs réglementaires.

Les professionnels ayant des activités spécifiques (par leur volume important de chiffre d'affaire, leurs activités dont ERP 1^{er} et 2^{ème} catégorie, IGH, établissements de santé) auront des contrats adaptés au cas par cas.

DPE et CONSOMMATEURS : PARCOURS DU COMBATTANT

► Premier Constat :

Un particulier pour faire face aux économies d'énergie devrait suivre une formation : « Comment s'y retrouver dans la nébuleuse réglementation des subventions ? »

En effet, plusieurs obstacles freinent le parcours du bon citoyen économe et volontaire :

- les banques aujourd'hui ne proposent aucune solution de financement vraiment encourageante pour entreprendre des travaux d'économie d'énergie.

Les subventions étatiques sont trop variées, trop complexes et peu lisibles pour le consommateur ; et il n'y a pas de véritable communication en ce sens. Par exemple, les aides de l'ANAH demandent de remplir un dossier qui sera soumis à l'étude et éventuellement validé ; ainsi en cas de besoin immédiat pour changer une fenêtre dont le vitrage est brisé, ces subventions ne sont d'aucun secours. Pour savoir s'il peut bénéficier d'une aide, le consommateur devra se reporter à « l'instruction nmr 2002-01 du 06 juillet 2002 modifié par l'instruction nmr 2003-04 du 24 octobre 2003 développant les mesures en faveur de la maîtrise de l'énergie », il saura alors que les fenêtres de performance thermique minimale TH5 pour les fenêtres simples et TH7 pour les fenêtres à fermeture intégrée mesurée par le label ACOTHERM sont éligibles... Parallèlement, il devra consulter les derniers arrêtés gouvernementaux pour en déduire que seules les fenêtres éligibles au crédit d'impôt sont celles qui ont un coefficient de transmission thermique inf. à 2W/m².K...

Une fenêtre considérée comme performante par l'ANAH peut ne pas être éligible au Crédit d'impôt...

Donner aux consommateurs une meilleure lisibilité des aides en les harmonisant serait une première étape pour « redorer » l'image de notre Profession.

► Deuxième Constat :

Aujourd'hui, le consommateur ne sait vers qui se tourner pour prendre les bonnes décisions techniques aux fins d'améliorer l'isolation de son logement et d'opter vers des choix d'équipements vraiment rentables.

En s'adressant aux artisans, ils prendront le risque de se faire diriger vers des solutions qui « arrangent » les installateurs (une installation lambda peut être plus familière qu'une autre même plus performante, ou encore, les installateurs peuvent opter pour un produit sur lequel leur marge est la plus importante..),

En s'adressant aux diagnostiqueurs, ils n'auront pas la certitude d'avoir eu les meilleurs conseils, la responsabilité des diagnostiqueurs n'étant pas engagée (ou si peu) ;

Combien de diagnostiqueurs savent par exemple qu'en conseillant une chaudière à condensation, le surcoût de son achat relativement à une chaudière basse température est amorti en moins de trois ans ? de même pour les doubles vitrages peu émissifs avec lame d'argon relativement aux doubles vitrages classiques.

Si la responsabilité du diagnostiqueur était réellement engagée, conjointement à une harmonisation des aides publiques à l'amélioration énergétique de l'habitat, des directives claires nous seraient données, et alors l'état **pourrait imposer la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique réalisée par une personne physique n'ayant aucun lien avec une entreprise de maîtrise d'œuvre en ce domaine, de nature à porter atteinte à son impartialité , aux demandes de subventions**, sans quoi, elles ne seraient pas accordées.

Cela ira dans le sens des objectifs de la CEE et réduira efficacement les consommations énergétiques du parc français du logement.

Reste qu'il faut saluer et encourager le travail de la DGUHC qui nous a annoncé qu'il prévoyait d'ouvrir le marché du diagnostic énergétique au secteur tertiaire.

Franck BONNIN
Trésorier de l'UNECTPI*
Délégué adjoint région PACA



**UNION NATIONALE
DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS
EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE**
et autres diagnostics techniques

Secrétariat National 16 avenue de Bordeaux - BP 73
33510 Andernos Les Bains - Tel : 05 56 26 25 25
Site : <http://www.unectpi.com>

DPE : DE LA NECESSITE DU CONTRAT

Non le titre de cet article ne vous renvoie pas à vos chères études ou à une épreuve de dissertation ou de philosophie. Il ne s'agit ici pas du contrat social prisé par les penseurs des Lumières, mais du contrat de mission nécessaire aux opérateurs de diagnostic.

Nous échangeons beaucoup sur le statut de cette profession et souhaiterions la « débarrasser », de manière légale puisque nous sollicitons les pouvoirs publics en ce sens, de ces excroissances et autres verrues qui dénaturent la mission d'intérêt général de nos missions par une orientation commerciale outrancière.

Souvent nous entendons ça et là qu'il est difficile voire impossible de travailler dans le strict respect des textes réglementaires au risque de mettre économiquement en péril son activité.

Pourtant la force des diagnostiqueurs est bien dans les textes. Il convient de s'en servir pour inverser la tendance classique et permettre aux diagnostiqueurs de faire valoir leur droit à travailler comme la réglementation l'exige.

Le prochain « Etat de l'installation intérieure de gaz » devrait permettre d'enfoncer le clou. En effet ce contrôle appelé « diagnostic gaz » touche à des éléments de sécurité qui peuvent mettre en cause la santé et la vie des occupants ainsi que l'intégrité physique des bâtiments.

Bien sûr vous pourriez dire qu'avec l'amiante, le plomb, les termites etc. il en est de même. Ce n'est pas faux, mais il y a une nuance. Les effets du gaz sont immédiats !

Le public en général est bien informé des conséquences d'une mauvaise utilisation de ce combustible : explosion, incendie, intoxication, asphyxie. Le gaz fait peur et il suscite méfiance et précaution.

Voilà que d'un seul coup le diagnostiqueur devra donner son avis sur une installation de gaz.

L'arrêté du 6 avril 2007, article 1^{er}, stipule que préalablement à son intervention le diagnostiqueur s'assure auprès du client que celui-ci « l'autorise à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Quelles mesures ? La norme NF X P 45 500 en précise un certain nombre. La question n'est donc pas tant de savoir quelles méthodes ou procédures utiliser mais plutôt de s'assurer que contractuellement ces méthodes ou procédures ont été validées par les deux parties. Le donneur d'ordre sait-il que si son installation n'est pas en service un certain nombre de points de contrôles ne pourront pas être vérifiés et que de fait il engage toujours sa responsabilité en cas de problèmes ultérieurs sur ces points ? Sait-il que le diagnostiqueur ne manipulera pas les appareils et ne pourra vérifier leur bon fonctionnement (tirage, monoxyde de carbone par exemple) qu'en la présence du donneur d'ordre ou d'un accompagnateur dûment mandaté par ses soins ? Comment est-il informé par le diagnostiqueur que son installation présente un ou des dangers graves mettant en cause la sécurité des personnes ou des biens ? En cas de location, qui informe le propriétaire...et si le danger vient de parties mobiles rajoutées par les locataires ? Comment le diagnostiqueur va-t-il prouver que, conformément à l'arrêté du 6 avril 2007, il avait l'autorisation de prendre des mesures en vue d'assurer la sécurité ? Et comment va-t-il prouver qu'il les a bien mises en œuvre ?

Inutile de se perdre en conjectures et débats sans fin. Il n'y a qu'une seule réponse, elle est réglementaire, tient dans une toute petite phrase introduite par un adverbe

« préalablement à son intervention l'opérateur de diagnostic s'assure auprès du client... » Le sujet de cette phrase est clair et le responsable aussi. Une seule réponse à toutes les questions posées : le contrat ! Ce n'est pas nouveau, mais cette fois la sanction peut-être immédiate et gravissime ! On ne joue pas avec le feu ou plus précisément avec la combustion du gaz. Il est donc grand temps que l'opérateur de diagnostic sur qui pèse le poids d'une très grande responsabilité fasse valoir ces exigences en matière de méthodologie et de respect de ses exigences professionnelles. Cela passe par le contrat de mission. Finalement c'est peut-être grâce à lui que se fera la lumière sur notre statut. Alors si le 2 novembre 2007 vous recevez un appel pressé « Vite il faut le diag gaz, on signe dans deux heures, passe chercher les clés et fait-nous un rapport vite fait !!! » Vous y allez ?

JL BUCHOU - Vice Président de l'UNECTPI*

NOUS NE SOMMES PAS SEULS

Question écrite posée à l'Assemblée Nationale
par Georges TRON

Député de l'Essonne - Maire de Draveil

M. George TRON attire l'attention de Mme la Ministre du Logement et de la ville sur la demande de la Confédération Française du Diagnostic immobilier relative à la création d'un Conseil Supérieur du Diagnostic Immobilier. Celle-ci souhaite que les attributions principales de ce Conseil soient de définir une Charte Qualité Nationale tant au niveau des règles déontologiques que de la désignation se prestations minimales officielles à respecter ; d'en assurer la publication, l'opposabilité, les mesures d'application et de respect ; d'assurer la gestion et la communication des listes des professionnels qualifiés en compétences reconnues et adaptées aux différents diagnostics ; d'instaurer des structures régionales d'arbitrage paritaire pour les conflits entre professionnels et les litiges avec la clientèle ; d'intégrer une commission spécifique de la « garantie des compétences » dont feraient partie la DGCCRF, les organismes de certification, ceux de formation, les professions de l'intermédiation et les consommateurs. En conséquence, il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement en la matière.

SALON NATIONAL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER 2008

Le bilan du premier Salon National du Diagnostic Immobilier, même à l'intérieur des terres et loin de l'île de France, a été un véritable succès.

Les médias surchargées par les élections en tous genres ou par d'autres promotions, n'ont pas eu le temps de se tourner vers cette naturelle « campagne » poitevine.

Pourtant il y avait matière ! Une quarantaine d'exposants, plus de 1 500 entrées, des conférences-débats sur tous les sujets d'actualité, des rencontres et des échanges entre confrères, des déjeuners animés par des conférences originales, l'exposition de la première maison « éco-bionomique », une soirée jazz-tapas...

L'âme de notre profession est née ces jours là.

2008 sera donc aussi à POITIERS, les 28 et 29 mars 2008. On ne change pas une équipe qui réussit.

Un programme élargi peut-être à trois jours. Tourné vers de nouveaux horizons.

Réservez déjà vos agendas !