

UNECTPI

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



La force de l'union et de l'indépendance

Le Cordonnet

MARS 2007 N°5

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



Malgré quelques embûches qui ont été placées sur son chemin, le SNDI'07 (premier Salon National du Diagnostic Immobilier) a été un grand succès dont la presse professionnelle indépendante s'est faite l'écho ; « *Chapeau bas* »

Nous avons pu favorablement impressionner les débats ainsi que les observateurs. Des contacts ont été pris, des portes se sont ouvertes. Les diagnostiqueurs, trop souvent vus comme des trublions, sont aujourd'hui reconnus comme des professionnels ayant une réelle place dans les processus de transaction et de location, des professionnels devenus incontournables par leur action de Santé Publique et de protection des personnes et des biens immobiliers.

Nous devons prendre appui sur ce succès pour, au-delà de la perspective du SNDI'08, imposer la mise en place d'une structure représentative de l'ensemble des diagnostiqueurs qui soit un régulateur de nos métiers ainsi que de nos relations tant entre les diagnostiqueurs eux-mêmes qu'avec les pouvoirs publics, nos prescripteurs et les consommateurs. Nous devons avoir aujourd'hui pour objectifs la création d'une structure ordinaire ou, a minima, d'un Conseil Supérieur du Diagnostic Immobilier, ainsi que le rattachement de notre activité parmi les professions libérales. Ce sont les seuls boucliers possibles contre toutes les dérives qui nous sont reprochées et que certains instrumentalisent.

Bonne lecture - Bernard LIROU (Secrétaire Général)

titre Circumeo.

Avec près de 1.600 participants sur les deux jours, la preuve a ainsi été faite que les professionnels du diagnostic immobilier sont capables de se rassembler pour les causes qui sont les leurs. Cette réussite est aussi un grand merci à tous ceux qui, quasiment tous bénévoles, ont apporté leur soutien, leur temps et leur travail pour ce salon aux côtés du producteur Bordeaux Evens Club.

Ainsi, nous avons pu placer ce salon au niveau d'évènement national majeur déjà devenu incontournable.

Dans le parcours presque naissant de notre profession, en cette année de profonde adaptation de nos métiers, le SNDI'07 est devenu une date charnière, une date représentant un nouveau départ pour les diagnostiqueurs.

SOMMAIRE

SALON NATIONAL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

- Pour un premier salon ce fut un coup de maître que certains envient (Voir ITGA fait Salon)
- Les certitudes
- Les décisions majeures du salon

AIDE A LA CERTIFICATION : Sous le prétexte de préparation des certifications, l'UNECTPI* organise à l'intention de ses adhérents des journées d'évaluation de compétences.

LA CERTIFICATION - DU NOUVEAU ? Cela n'est plus un secret depuis longtemps, l'UNECTPI* est contre la certification quinquennale-précaire-à-répétitions. Le ministère prendrait-il en compte les avis des diagnostiqueurs ?

LE STATUT DU DIAGNOSTIQUEUR : Les métiers du diagnostic immobilier sont-ils une activité libérale ou commerciale ? (par Jean Luc BUCHOU - Vice Président de l'UNECTPI*)

DIAGNOSTIC GAZ : Monsieur Alain JACQ répond aux questions posées lors du Salon du Diagnostic Immobilier : il n'est pas dans le rôle du diagnostiqueur de faire arrêter l'installation émettrice en gaz d'un logement ; le propriétaire en a la responsabilité première. Mais...

L'UNECTPI EN REGION : Compte-rendu des réunions organisées par l'UNECTPI* et ouvertes à tous diagnostiqueurs.

ITGA FAIT SALON : La presse professionnelle (hors Circuméo) entièrement sous la tutelle d'ITGA, bafouant ainsi toute notion de pluralité, organise un salon concurrent au SNDI sans avoir, à notre avis, de légitimité auprès des diagnostiqueurs.

SALON NATIONAL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

POUR UN PREMIER SALON CE FUT UN COUP DE MAITRE QUE CERTAINS NOUS ENVIENT !



A l'inverse d'animations organisées par une certaine presse, sans aucune validation des professionnels du diagnostic immobilier, le premier Salon National du Diagnostic Immobilier était organisé par les associations et organismes de diagnostiqueurs eux-mêmes et ouvert à tous. Il s'est tenu au Futuroscope de Poitiers les 23 et 24 mars 2007. Si le temps était mitigé, parfois pluvieux, l'ambiance était excellente. Ce sont, sur les deux journées, près de 1.600 entrées qui ont été enregistrées par Bordeaux Evens Club chargé de la production de cet événement majeur de la profession.

Même pendant les conférences dans le grand amphithéâtre, les allées du hall des exposants n'ont pas désespérées. Cette année ils étaient près d'une quarantaine; quelques retardataires n'ont pu avoir de stand ils seront donc plus nombreux pour le SNDI'08. Tous étaient très satisfaits de la fréquentation et des contacts obtenus.

Lors des débats dans le grand amphithéâtre du Palais des Congrès, nous avons notamment reçu sur le plateau :

- Monsieur Alain JACQ adjoint aux directeurs de la DGUHC
- Monsieur Patrick SIKSIK Président délégué de la FNAIM

Etait également présent un représentant du ministère Belge venu se renseigner sur nos évolutions réglementaires.

Ont également participé à nos débats : Maître Patrice CORNILLE, avocat Droit Notarial, spécialisé Droit Immobilier, Maître WERTENSHLAG avocat FIDAL, M. LANDRIN (DAFPIC), Mme OLIVE (ANAH), M. JECQUEL (DRIRE), M. VIANNE (IUT de St Nazaire), M. Maurice DRAPIER (ADIA), Mme MORET (GRETA Poitiers), M. RAMON (OFIB), un représentant de l'éducation nationale,...

Nous avons démontré une capacité reconnue à organiser des conférences débats et les intervenants ont montré que l'on pouvait élever le débat sans polémique, ni prise de partie partisane. La connaissance technique et réglementaire de certains de nos membres, plus les contacts formidables que nous avons établis amènent à penser qu'il ne faut pas attendre le prochain Salon 2008 pour organiser de la diffusion de connaissance. En particulier il est réfléchi à l'organisation de " journée " ou de " demi-journée " de rencontre autour d'un thème technique et/ou réglementaire mobilisateur, tel que l'a fait l'UNECTPI* notamment au cours de l'année 2006 mais emmenée au niveau de la CFDI.

Sur la tenue des débats il sera retenu :

De nombreux textes opposables aux vendeurs pour la garantie des biens vendus, de la protection de la santé des occupants, de la préservation du patrimoine et de l'environnement ont créé une nouvelle profession à part entière.

Hélas, l'inexistence de règles d'accompagnement minimales, de compétences d'indépendance et d'éthique opposables à tous les opérateurs :

- a créé la méfiance chez les prescripteurs,
- a dévalorisé la profession auprès des consommateurs,
- a faussé le jeu de la concurrence.

LES CERTITUDES :

- L'ensemble des personnes concernées par le diagnostic immobilier réclament des garanties de compétences.
- L'ordonnance du 8 juin 2005 en a imposé le principe.
- L'option exclusive de la certification des personnes physiques par la norme ISO 17024 (insertion dans le dispositif d'organismes privés de certification) est un choix politique non parlementaire ; Elle est désapprouvée par la quasi totalité des diagnostiqueurs (voir sondage).

LES DECISIONS MAJEURES DU SALON :

Charte de partenariat qualité

En considération de la reconnaissance des torts partagés dans certains dysfonctionnements de notre exercice professionnel, il a été convenu avec la FNAIM d'établir une Charte de Partenariat Qualité.

Les positions du Ministère (en la présence de M. Alain JACQ DGUHC) :

- Refus de différer l'application du décret N°2006-1114 du 5 septembre 2006
- Assouplissement envisageable du processus pour le renouvellement de la certification dans 5 ans. Nous le demandons en particulier pour tous les diagnostics n'ayant pas fait l'objet de textes modificatifs et/ou complémentaires dans les 5 ans.
- L'arrêté modèle de « l'état termites » aurait été modifié (selon les observations de l'UNECTPI ? - A suivre)

Demandes officielles urgentes exprimées et entendues :

- Création d'un Comité National de la Certification (CONCERT ?) où siègeraient : la DGUHC, le COFRAC, les organismes certificateurs accrédités ou en cours, les organismes de formation (y compris l'Education Nationale), les diagnostiqueurs (*Cette demande a été approuvée*)
- **Pour les diagnostiqueurs en exercice de plus de 50 ans et depuis plus de trois ans**, afin de tenir compte des investissements engagés : dispense des épreuves de certification théoriques et pratiques sur les diagnostics Termites, Amiante, Plomb, DPE et validation de l'expérience par étude de dossier par la Commission de Certification. (*demande administrativement difficile à mettre en place, mais entendue et à examiner*),
- Publication des noms et qualités des évaluateurs et membres des comités particuliers des organismes de certification. (*à voir avec le COFRAC et/ou les organismes de certification*).

Les propositions envisageables à court terme :

- Création en partenariat avec la CFDI d'un guide DPE pour argumentaire qualité auprès des locataires et propriétaires.

Les projets CFDI :

- Un site internet fonctionnel,
- La mise en place d'un serveur pour accès à la liste de tous les certifiés disponible par région et suivant des paramètres à choisir par les clients (association, ville, spécialités etc.)
- Le retour officiel de la CFDI à la Commission Nationale de la Consommation
- Une future entité adhérente intéressée : l'**A.F.C.O.** (Association Française de Coordinateurs de sécurité et protection de la Santé)

Rendez-vous est d'ores et déjà pris pour le SNDI'08

AIDE A LA CERTIFICATION

La mise en place d'une aide à la certification avait été annoncée début 2006. Nous avons attendu d'en savoir un peu plus sur le déroulement de ces certifications pour concrétiser ce projet. Aujourd'hui chose est faite : les arrêtés sont sortis. Si ces journées sont effectivement conçues pour permettre à nos adhérents de se préparer à passer les épreuves au moins théoriques de la certification il est surtout, au-delà de cette certification qui sert un peu de prétexte, à permettre à chacun de se situer dans l'échelle de ses connaissances. Il avait d'ailleurs été évoqué la possibilité de prévoir régulièrement ce type de journée tous les ans ou tous les deux ans. Vous n'êtes pas sans savoir que l'UNECTPI* est l'une des associations (pour ne pas dire la première) à avoir mise en place une obligation minimale annuelle de formation.

Ces journées sont bien évidemment gratuites pour les adhérents de l'UNECTPI* à jour de leur cotisation 2007.

Le matin les participants répondront aux QCM qui leur seront distribués et l'après-midi sera consacré à la correction collective permettant discussion et échanges sur les réponses.

Cet exercice permettra à chacun de s'auto-évaluer. Pour les uns il s'agira d'une révision, pour les autres de la mise en évidence d'un besoin de journées de révision sous forme de stages d'une journée ou 1/2 journées par thèmes et dont l'UNECTPI* a négocié le coût avec des organismes de formation tels SHERWOOD-TRAINING.

LA CERTIFICATION – DU NOUVEAU ?

Cela n'est plus un secret depuis longtemps, l'UNECTPI* est contre la certification quinquennale précaire-à-répétitions. Elle conçoit toutefois que l'entrée dans le métier soit validée soit par un examen, soit par une certification, soit par un diplôme,... afin de s'assurer des compétences des entrants. Cela est notre revendication depuis l'origine.

Renouveler la certification tous les 5 ans est à notre avis une hérésie et ne sert à rien par rapport aux objectifs avoués. Pour les atteindre, nous travaillons sur d'autres propositions dont Conseil Supérieur du Diagnostic Immobilier, structure ordinale,...

Nous préférons, ainsi que cela a été mis en place à l'UNECTPI*, une obligation de formation continue avec quota annuel minimal afin de permettre au professionnel de rester à jour de ses connaissances et des nouveautés techniques et/ou juridique.

Par de nombreux écrits, dans les réunions au ministère, nous martelons ces principes. Il semble que le vent tourne dans le bon sens. En effet, lors du Salon National du Diagnostic Immobilier à Poitiers, Monsieur Alain JACQ, adjoint aux Directeurs de la DGUHC, a dit, devant tout l'amphithéâtre au grand complet (près de 1600 entrées sur les deux jours), que le renouvellement de la certification à cinq ans pourrait être revu et a minima allégé. Voilà qui va dans le bon sens et nous laisse tout espoir réel qu'avec encore un peu d'acharnement nous arriverons assez rapidement (il faut attendre après les élections) à obtenir quelque chose ressemblant le plus possible à ce que nous demandons.

STATUT DU DIAGNOSTIQUEUR

La réflexion sur le statut du diagnostiqueur est plus que jamais nécessaire. L'action de ce professionnel est définie dans les articles L 271- 4 à 6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il intervient à l'occasion des transactions et des locations pour éclairer par ses diagnostics les parties cocontractantes. Cette volonté récente, à peine une décennie pour la première, de transmettre des informations dans le monde de la location et des transactions immobilières n'est pas sans bouleverser l'ordre établi dans les décennies qui ont précédé. Les professions immobilières déjà présentes sur le marché, notaires, agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics, ont considéré la naissance de ce nouvel « importun » comme accessoire et annexe au milieu d'habitudes et pratiques bien établies. Il fut donc fort difficile aux diagnostiqueurs d'imposer leurs vues et conception des choses, tant l'argument d'autorité faisait défaut. Les textes législatifs et réglementaires qui se sont succédés au fur et à mesure de l'apparition de nouvelles missions ont précisé la nécessité de l'indépendance professionnelle et de l'assurance mais n'ont pas fixé un réel statut. Il faut dire que ce n'est que progressivement qu'a été façonné le profil du diagnostiqueur.

En l'absence de cadre ou de définitions claires, nous avons vu arriver toutes sortes de catégories socioprofessionnelles pour exercer ces missions : de la personne en reconversion à celle en recherche d'emploi en passant par les sociétés de traitements, les agents immobiliers, les architectes, les géomètres et autres techniciens de la construction. On n'oubliera pas ceux qui, avec un sens du devoir avéré ont cru participer à une action d'intérêt général voire de service public tellement la réalité technique des biens immobiliers vendus ou loués était (et reste) un grand sujet de préoccupation pour les acheteurs ou les locataires. Tous ont donc abordé ce nouveau secteur d'activité avec des objectifs divers et par la force des choses peu homogènes. D'une manière générale même si certains n'étaient pas à la hauteur techniquement mais surtout déontologiquement (ce qui est le plus dur à réformer), l'ensemble de ce petit monde a avancé avec les errements propres à chaque nouvelle activité. Tout s'est compliqué lorsque ce secteur a été pris d'assaut par les élèves ou anciens élèves d'écoles de commerce qui ont vu un champ fertile pour appliquer les leçons et théories apprises en cours. Ils ont plutôt été très performants, imités en cela par des clones non diplômés et non encadrés qui ont vite compris et seulement retenu que l'agressivité commerciale et les méthodes de marchands « de salon et canapé » permettaient de faire de l'argent... et que c'était bien là, pour eux, l'essentiel.

Pauvre de nous ! Que devenaient les heures passées sur site avec minutie et respect pour trouver quelques termites, quelques traces de matériaux et produits contenant de l'amiante, aux prix de contorsions dans des vides sanitaires à peine accessibles ou dans des combles où les produits fibreux de synthèse nous laissaient de piquants souvenirs.

.../...

Où sont passés les débats animés avec les syndicats de copropriété pour les convaincre que les parties communes sont aussi accessibles depuis des parties privatives et qu'il nous fallait aussi y avoir accès, nous avions révisé et appris par cœur la loi du 10 juillet 1965. Nous comptons le nombre de mesures des machines à fluorescence X pour respecter la méthodologie en se disant que du passage de l'ERAP au CREP le temps de présence sur site avait bien augmenté. Nous avons découvert avec passion et intérêt la performance énergétique des bâtiments. Comme c'est passionnant et intéressant ! Et puis toutes ces investigations sur place, ces relevés, ces mesures, ces explications à fournir à nos clients sur l'énergie primaire, ces réflexions sur les recommandations, cette pédagogie et ce nouveau savoir à partager!

Hélas, nous constatons que tout autour de nous, les méthodologies ne sont pas respectées, les textes réglementaires sont ignorés, la pédagogie et les explications... envolées, pas de temps à perdre, car la boutique du diagnostiqueur est une affaire qui doit être rentabilisée, vite et...très vite, si possible à l'encontre même des règles économiques et fondamentales qui prévalent en matière de développement de sociétés commerciales. Un clivage s'est produit entre les « purs » et les « durs ». Bien sûr restons modestes et cessons toujours de pointer du doigt le voisin pour son incompétence, son manque de morale et cessons aussi de penser que par la radicalisation et la « violence » fut-elle verbale, nous pourrions faire avancer le débat.

Aujourd'hui ce constat que tout un chacun peut faire, doit amener l'ensemble des intervenants à réfléchir sur le statut du diagnostiqueur, car finalement, la nature ayant horreur du vide, c'est ce vide réglementaire qui a été comblé par des personnes aux pratiques que nous réprouvons. Il paraît que certains magazines font du « testing » de la profession. D'après ce que j'ai pu déduire de ces enquêtes, on trouve bien des diagnostiqueurs qui restent deux heures sur un site quand les autres restent quelques dizaines de minutes, ont trouvé bien un diagnostiqueur qui sait que les caves et garages sont aussi des parties privatives dans une copropriété et que lors de l'établissement d'un état parasitaire la visite de ces lieux n'est en rien facultative, ni même les vérifications sur les portes et huisseries des « voisins de caves » qui pourraient révéler des informations complémentaires. On trouve aussi un diagnostiqueur qui visite bien les combles et poursuit ses investigations pour vérifier la présence ou l'absence de matériaux isolants, tellement il a compris que dans le DPE cela avait une incidence significative sur le résultat. Est-ce un hasard si c'est lui le plus cher ?

Puisqu'apparemment les « propriétaires consommateurs » disent vouloir des diagnostiqueurs de qualité, sérieux, compétents, indépendants, sans connivences avec le professionnel de la transaction, formés, assurés, responsables, de bons conseils et bientôt...certifiés, il faudrait qu'ils favorisent leur existence en y mettant...le prix. Oh! bien sûr, pas les « yeux de la tête », mais un prix convenable en échange de tout ce qui est demandé, fixé contractuellement et validé par un ordre de mission parce que chacun s'y prend à temps, et que chacun sait que les diagnostics doivent être réalisés bien en amont et non dans la précipitation au moment

de la signature de l'acte de vente ou du bail locatif. Ces diagnostiqueurs existent, mais on ne parle que des autres dont on trouve parfois (quelle surprise !) l'apologie des méthodes dans une certaine presse. Pire, on laisserait entendre (toujours dans cette certaine presse) que seuls « ces autres là » auraient un avenir radieux qui les attend car ils sont très forts, en tout cas, « commercialement ».

Ainsi les textes fournis et rédigés par les pouvoirs publics, en idéalisant la protection des acquéreurs et des valeurs qui y sont rattachées, sont fortement galvaudés. Sur le terrain seuls ceux qui suivent les textes, les appliquent et respectent tant la lettre que son esprit sont professionnellement concurrencés et économiquement mis à mal par des entités aux objectifs fortement éloignés de la volonté des pouvoirs publics ; et dans la réalité seuls ceux qui sont aux antipodes des textes mais qui sont très agressifs commercialement envisagent l'avenir avec confiance.

Pour toutes ces raisons c'est le statut du diagnostiqueur qui doit être défini. Est-il une profession libérale ou commerciale ?

Bien qu'il n'existe pas de texte législatif qui définit les **professions libérales**, ces dernières répondent néanmoins à quatre critères fondamentaux qui sont les suivants :

- les **professions libérales** sont des prestataires de service à caractère intellectuel
- les **professions libérales** sont responsables et indépendantes
- les **professions libérales** exercent en l'absence de lien de subordination
- les **professions libérales** ont l'obligation de respecter le secret professionnel

D'autre part sur le statut voici quelques éléments que donne *l'Union nationale des professions libérales* :

« (...) le professionnel libéral est celui dont la fonction est d'apporter, à des personnes physiques ou morales qui l'ont librement choisi, des services sous formes juridiquement, économiquement et politiquement indépendantes et qui, dans le cadre d'une déontologie garantissant le respect du secret professionnel et d'une compétence reconnue, demeure personnellement responsable de ses actes". L'activité libérale est par nature civile et doit respecter des règles déontologiques élaborées en vue de protéger les clients dont les relations avec les membres des professions libérales sont fondées sur la confiance. »

Il me semble que cette définition se superpose bien sur l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation. Cela doit nous permettre de questionner les pouvoirs publics sur les pratiques commerciales et organisationnelles et questionner par là-même le statut des « plates formes » et de leurs activités strictement commerciales. Car cette fois-ci nous avons bien des définitions sur le statut de commerçant.

« Le commerçant est celui qui exerce des actes de commerce et en fait sa profession habituelle (article L121-1 du Code de commerce). Toute la définition du commerçant repose donc sur la notion d'acte de commerce. Les articles L110-1 et L110-2 du code de commerce fournissent une liste d'actes de commerce. .../...

On peut distinguer :

les actes de commerce objectifs parmi lesquels on trouve les actes de commerce par nature et les actes de commerce par la forme ;

Les actes de commerce par nature tiennent leur caractère commercial de leur objet. Ils peuvent être isolés ou réalisés dans le cadre d'une entreprise

1) **un acte de commerce par nature** et isolé a toujours un caractère commercial mais ne confère pas automatiquement la qualité de commerçant à son auteur. Il en existe trois grands types. Ce sont :

- les achats pour revendre,
- les opérations de banque et de change,
- les opérations d'intermédiaires (courtage par exemple),

Un acte de commerce par nature réalisé dans le cadre d'une entreprise **n'acquière la qualité commerciale que parce qu'il est répété dans le cadre d'une organisation.**

2) **les actes de commerce par la forme** tiennent leur caractère de leur forme. Ce sont des actes qui sont commerciaux quelles que soient les circonstances. On en distingue deux types :

- tous les actes qui concernent la lettre de change (création, signature, aval, acceptation...)
- tous les actes faits dans le cadre d'une société commerciale.

Le commerçant peut-il participer à l'acte d'exonération de garantie prévue dans les textes ? Un commerçant peut-il intervenir dans le cadre de missions de santé publique relatives à la protection des populations et des travailleurs (amiante et plomb par exemple) ? S'il le fait, il faudrait dans ce cas que son mandant soit informé qu'il s'agit non pas d'une prestation technique et intellectuelle mais bien d'un acte marchand. La santé publique peut-elle être l'objet d'actes de commerce ? Il n'est pas ici fait référence au statut fiscal de l'exercice, mais bien aux actions réelles menées sur le terrain.

Que penser dans ce cas des plates-formes ? Une plate-forme peut-elle capter la clientèle en lui imposant ses conditions d'exécution des missions, la remise de documents à l'en-tête de la plate forme, des rapports selon un modèle fixé par la plate-forme. Enfin, une facturation du montant des missions de diagnostic, comme si la plate-forme était elle-même un cabinet de diagnostic alors qu'en réalité elle exécute un acte marchand de « courtage » dans le cadre d'un système organisé qui en fait un acte de commerce.

Les plates-formes ne sont ni plus ni moins que **des courtiers en diagnostic**, dont le seul rôle est de mettre en contact un client avec un professionnel. Dans ce cas, la rémunération de la plate-forme devrait correspondre à un pourcentage raisonnable qui serait facturé à son client pour cette recherche, c'est-à-dire à celui qui s'adresse volontairement à elle pour trouver un diagnostiqueur sérieux et compétent. Mais en aucun cas la plate forme ne pourrait facturer des missions de diagnostics à ses clients, puisque ces missions sont réalisées par des indépendants. Et dans ce cas qui est assuré en responsabilité civile professionnelle en cas de contentieux sur un diagnostic? La plate forme ou le diagnostiqueur sélectionné ?

Alors, pourquoi les plates-formes encaissent-elles l'ensemble des honoraires pour en reverser une

partie (parfois infime) au diagnostiqueur qui a exécuté la mission ?

Etant courtier en diagnostic et rien d'autre, la plate-forme ne peut prétendre à autre chose que la rémunération par son client de la recherche d'un professionnel. Mais si ce courtier fait payer le diagnostiqueur pour être sélectionné (en lui ponctionnant une importante partie des honoraires dus pour les diagnostics), où est le respect de l'indépendance ? Le client de la plate-forme a été berné.

La plupart des plates-formes avancent « masquées », sous l'étiquette de cabinet de diagnostic. Il n'y qu'à lire les comptes-rendus d'assemblées générales de certaines copropriétés où les syndic proposent la plate-forme « maison » pour réaliser des diagnostics. La transparence et la réalité sur le rôle de « courtier en diagnostic » joué par la plate-forme ne sont jamais expliquées aux copropriétaires.

Par ailleurs ces plates-formes étant, dans bien des cas, des émanations de groupes immobiliers qui ont des mandats de syndic ou de gestion locative, peut-on parler, réellement, d'indépendance ?

Nous sommes rassemblés au sein de l'UNECTPI* parce que nous croyons et défendons les mêmes valeurs. L'UNECTPI* est membre de la CFDI qui regroupe des entités ayant des objectifs identiques autour du sérieux et du professionnalisme de nos actions. Continuons dans nos missions quotidiennes à respecter ces valeurs, soutenons-nous et encourageons-nous en ce sens. Ce n'est pas simple mais le premier Salon National du Diagnostic Immobilier à Poitiers a permis des avancées et d'initier des pistes de réflexion, tout en rassemblant les bonnes volontés. Comme tout édifice c'est sur des fondations stables et solides que l'on pourra assurer la pérennité et la stabilité de cette profession qui se construit ! Aujourd'hui c'est bien le statut du diagnostiqueur qu'il faut défendre. Il y va de l'intérêt de tous : des diagnostiqueurs mais aussi des propriétaires, copropriétaires, bailleurs, acheteurs et locataires. Certains l'ont déjà compris, essayons de construire avec eux.

Jean-Luc BUCHOU (Vice Président de l'UNECTPI*)



L'UNECTPI* c'est



- **La première association française** a avoir UNI les diagnostiqueurs depuis 1998.
- **Des compétences reconnues** par nos prescripteurs, par les assurances, par les médias
- **Des compétences confirmées** et entretenues par une obligation de formation continue annuelle.
- **Une éthique** qui sert de modèle.
- **Une indépendance** qui devrait servir de modèle.
- **Une charte qualité** pour laquelle chaque adhérent s'engage et dont le respect permanent (et contrôlé) conditionne le renouvellement de son adhésion

DIAGNOSTIC GAZ

Monsieur Alain JACQ faisant suite à une question posée lors de son intervention sur le Salon National du Diagnostic Immobilier (SNDI'07) apporte les précisions suivantes :

"Votre salon a été sans aucun doute un succès et je vous en félicite.

Ainsi que nous en avons convenu, je vous envoie la réponse sur la question de savoir l'attitude à prendre au cas où un diagnostiqueur détecterait une fuite de gaz en réalisant un diagnostic.

Tout d'abord, il faut indiquer qu'un projet de décret (à paraître avant novembre) prévoit qu'en cas d'intoxication par le monoxyde de carbone, le propriétaire devra faire arrêter l'installation émettrice (+ avec coupure de l'arrivée du gaz s'il y a lieu) et faire réaliser les travaux nécessaires. Cela limite déjà les cas où un diagnostiqueur serait amené à constater une fuite, puisque celle-ci entraîne dans la plupart des cas une intoxication. Ensuite, la coïncidence entre les 2 événements me paraît réduite à une très faible probabilité. Mais si cela arrivait, nous pensons qu'il est difficile que le diagnostiqueur, s'apercevant d'une fuite, ne prenne pas les mesures qui s'imposent pour prévenir le danger. Mais comme je l'ai indiqué, nous considérons que le propriétaire a la responsabilité première. Aussi nous avons prévu d'écrire dans l'arrêté définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz, le texte suivant:

"L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances en respectant les exigences de méthodologies suivantes :

- préalablement à son intervention, l'opérateur de diagnostic identifie le client, collecte les informations concernant le bâtiment, et s'assure lors de la prise de rendez-vous qu'il pourra avoir accès aux locaux ; il s'assure auprès du client que celui-ci l'autorise à prendre toutes dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens ;
- lors de la visite, l'opérateur de diagnostic examine l'installation intérieure de gaz telle que définie par l'arrêté du 2 août 1977 susvisé et notamment la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux, la combustion si l'installation est alimentée en gaz ;

- les anomalies constatées à l'occasion de la visite doivent être signalées au client."

Ce texte en cours de signature nous paraît équilibré.

Cordialement - Alain JACQ

L'UNECTPI* EN REGIONS

Les réunions en région de l'UNECTPI* ont été un succès et semblent répondre à une attente des diagnostiqueurs dont notamment tous ceux travaillant en indépendants. Même si des cabinets importants ont participé à ces réunions, la majorité des participants sont de petits cabinets avec une masse salariale allant de 1 à 4. Nous avons noté dans certaines de ces réunions des agents immobiliers s'intéressant aux diagnostics et cherchant à en comprendre les enjeux.

Dés l'ouverture des débats, les commentaires fusent et s'avèrent très intéressants et sans polémique.

A la question « La certification répond elle à une attente des consommateurs et des professionnels du diagnostic immobilier ? » les participants abondent tous dans le sens d'une certification à vie sous conditions de formations et approuvent largement l'objectif de l'UNECTPI* de voir créer un ordre des experts diagnostiqueurs immobiliers.

Constat est fait que cette certification n'apportera pas à elle seule la qualité, l'impartialité, l'indépendance et le service que sont en droit d'attendre les clients finaux que sont les acquéreurs.

Il est fait le constat général suivant : le vendeur recherche le meilleur prix de prestation avec le diagnostiqueur le moins cher et bien sur, si possible, le moins regardant.

A la question sur « l'indépendance du diagnostiqueur » il est fait constat que le rapport de la DGCCRF a révélé surtout des dérives d'influences. Les participants apprécient l'idée de la création d'une structure ordinaire telle que le souhaite l'UNECTPI*, qui aurait la responsabilité de l'organisation et de la discipline de la profession. L'idée d'une formation continue obligatoire avec un minimum d'heures obligatoires telle que l'applique déjà l'UNECTPI* fait son chemin dans les assemblées.

Ces réunions à l'initiative de l'UNECTPI* retiennent toutes les faveurs des participants. Il a particulièrement été apprécié l'ouverture d'esprit dans lequel celles-ci sont réalisées et les participants pensent, à la quasi unanimité, qu'il faut renouveler ces opérations régionales avec des rendez-vous annuels.

ITGA FAIT SALON

ITGA copie le Salon National du Diagnostic Immobilier par l'entremise de sa presse professionnelle. Dimag, Bathyss et Le Journal du Diagnostic sont tous les trois, propriété directe ou indirecte de ITGA. Est-ce ce que l'on peut appeler la pluralité de la presse ? (Seul reste indépendant à ce jour : Circuméo).

Cet organisme, disposant tout à la fois de laboratoires d'analyse, centres de formation, de diagnostic, en relation directe avec des organismes de certification, ayant la main mise sur la quasi totalité de la presse professionnelle du diagnostic immobilier,... domine de façon outrancière le monde du diagnostic immobilier. Il est donc possible de douter d'une totale objectivité de la part des ces trois revues qui en dépendent. Ce sont pourtant ces organes de presses qui en juin prochain organisent un Salon directement concurrent du SNDI (Salon National du Diagnostic Immobilier). Alors que notre métier a besoin de se rassembler pour faire front à toutes les attaques qu'il subit, voilà ITGA qui cherche à le diviser ; mais, sans doute, est-ce pour mieux régner !

Déjà, avec Qualicert, une profession extérieure avait tenté de noyauter le diagnostic immobilier. Voilà que la presse professionnelle tente de nous gouverner. La presse est là pour rendre compte et informer objectivement (en principe, car c'est théoriquement sa déontologie) et donc se situer en soutien informatif et documentaire d'une profession et sûrement pas en amont.

Le Salon de Saint-Malo n'a ainsi et à notre avis, aucune légitimité à représenter les diagnostiqueurs.