

## LA CERTIFICATION

A ce jour, il est impossible de dire si la Certification des diagnostiqueurs verra le jour.

Ce terme de « **Certification** » fait peur, inquiète les diagnostiqueurs. Nombre d'entre nous y voient surtout un nouveau gouffre de charges financières supplémentaires à une époque où l'on rencontre sur le terrain un « n'importe quoi » en matière de tarification de nos prestations (voire en qualité de prestations). Il est couramment annoncé des coûts moyens de 800 à 1.000 Euros par certification (sans que ce montant soit aujourd'hui ni réellement connu ni vérifiable) auquel il faudra ajouter des coûts de formation complémentaires. Qu'en sera-t-il si le candidat à la certification échoue ? Devra-t-il repayer ? Oui, n'en doutons pas !

Fort de la présence, en son sein, de membres ayant une grande compétence et expérience des diagnostics avec un niveau expertise, l'association propose à ses adhérents, en collaboration avec des organismes de formation, une **assistance à la certification**. Cette assistance se présentera en trois actions :

1) **Bilan personnel** : Il permet à chacun, en toute honnêteté envers soi-même, de se situer sur l'échelle de ses connaissances. Ce « bilan personnel » sera orienté vers trois domaines :

- Connaissances techniques
- Connaissance juridique
- Service client

Ce « bilan personnel » sera proposé gratuitement aux adhérents de l'UNECTPI\*.

2) **Préparation à la certification** :

Les résultats obtenus lors de ce « bilan personnel » permettent à l'adhérent de savoir s'il possède toutes les connaissances et expériences nécessaires pour passer sa certification sans inquiétude particulière ou si, au contraire, il lui est utile de suivre une simple remise à niveau voire un complément de formation plus approfondi.

L'UNECTPI\* prévoit des remises à niveaux par diagnostic à un coût très faible et des compléments de formation effectués en collaboration avec les organismes de formation.

3) **Bilan pré-certification** : Un bilan de pré certification sera proposé, gratuitement pour les membres de l'UNECTPI\*, à l'issue de ces remises à niveaux ou compléments de formation.

## INFOS DES REGIONS

### Région Aquitaine

Olivier DAVIN, a demandé d'être secondé dans sa fonction de Délégué Régional. C'est Alain ALBA diagnostiqueur à Lauzun (Lot et Garonne) qui a accepté cette mission.

### Région PACA

Franck BONNIN a cédé son poste de délégué régional à Georges BORDES. Ce choix doit permettre de développer la région Rhône Alpes. Marielle LIPP a été élue déléguée adjointe

**La région PACA innove** : Lors de cette réunion, les provençaux ont élu des délégués départementaux. Ces délégués doivent permettre une représentativité de l'UNECTPI\* au plus près des adhérents.

## JURISPRUDENCE

Présence de termites et responsabilité décennale du constructeur 18/7/2005 CO GL

La présence de termites n'est pas une cause étrangère exonératoire de la responsabilité décennale du constructeur : ainsi a tranché la Cour d'appel d'Aix-en-Provence dans une affaire (1) où les madriers de bois servant de support aux canalisations d'eaux usées dans les vides sanitaires d'un ensemble immobilier se sont effondrés du fait de la présence de termites ; elle a considéré que les indications de l'expert judiciaire (auquel elle reproche en passant d'avoir pris parti sur un problème d'ordre juridique) ne sont pas révélatrices d'un cas de cause étrangère, la présence de termites n'ayant pas un caractère insurmontable, puisqu'il a été procédé après l'expertise à un traitement insecticide...

(1) CA Aix-en-Provence, 24 févr. 2005, n° 2005/148

## VOUS AVEZ DIT DOPAGE ?

Une championne olympique avouant, sourire aux lèvres, s'être dopée ? Oui, oui, Naoko, représentante de l'athlétisme japonais assure qu'elle doit sa médaille d'or à une boisson miracle 100% naturelle (et donc autorisée) à base de suc gastrique de frelon. *Vespa mandarina japonica* (giant killer hornet) est, en effet, lui-même champion "marathonien", parcourant quotidiennement des kilomètres pour butiner de fleurs en fleurs. Cette extraordinaire résistance a été étudiée par des chercheurs japonais voilà plusieurs années : les frelons nourrissent leurs larves et, en échange, prélèvent la salive qu'elles excrètent.

C'est cette substance qui constitue la base de la fameuse boisson. Elle agirait en stimulant l'utilisation des graisses, très énergétiques, plutôt que les glucides, et aurait, selon certains athlètes consommateurs, des effets surprenants : augmentation de la résistance, effet constant dans le temps (alors que les boissons sucrées utilisées habituellement pour fournir de l'énergie ont souvent un effet intense mais momentané). Du Japon, la boisson envahit les États-Unis, faisant un tabac, notamment chez les joueurs professionnels de hockey, et atteignant le grand public par le biais des magasins de sport. Les athlètes du saut en longueur attendent maintenant le jus de puce et les judokas, la poudre de mandibules de Lucanes.

Lu sur *Le quotidien du médecin et de nombreux sites.*

# 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 2006 N°1

### Le Cordonnet

Directeur de la publication :  
Joël CONFOULAN  
Rédacteur en chef :  
Bernard LIROU  
Rédaction :  
Membres de l'Association  
Impression  
Copy Média-Mérignac  
ISSN : en cours d'obtention

### L'édito du Président

**Notre association peut être fière.**

Fière de la qualité professionnelle de tous ses membres et du dynamisme des délégations régionales.

Fière du travail efficace accompli par tous les bénévoles successifs

œuvrant comme des permanents exigeants. Son administration nationale est désormais assurée par notre inventif nouveau Secrétaire Général en la personne de Bernard LIROU. Comme les précédents, il est l'ouvrier méthodique de nombreuses initiatives valorisant l'UNECTPI\*.

**Notre avenir professionnel est entre nos mains.**

D'un côté, nous avons suffisamment réagi pour que les pouvoirs publics nous fassent participer à l'élaboration de nouveaux textes indispensables à notre crédibilité et à notre déontologie : certification de compétences, indépendance et éthique. Qu'ils en soient à nouveau officiellement remerciés.

D'un autre côté, l'Etat impose aux consommateurs un recul dans la garantie des vices cachés :

l'exclusivité de l'identification des pathologies relatives à la seule présence des termites et la limitation des recherches aux seules parties privatives des copropriétés qui, chacun le sait ne concerne que le superficiel. Autant dire l'inutile.

Mais si nous avons évité la certification de personnes morales, nous devons encore résoudre le nouveau problème de la création d'organismes maîtres d'œuvre de prestations de diagnostiqueurs (dits indépendants) et financés par des sociétés d'entremise immobilière. C'est contraire aux dispositions de l'Ordonnance du 8 juin 2005.

En même temps, l'année 2006 sera celle de la préparation aux certifications, de l'application des nouveaux textes et des nouveaux diagnostics. Mais aussi, l'aube d'une nouvelle profession qui devra s'organiser, se défendre et communiquer dans l'union : la Confédération (CFDI).

Il nous reste encore beaucoup de travail dans l'intérêt général. C'est pour cela que chaque diagnostiqueur, bientôt obligatoirement certifié, devrait intégrer une association comme l'UNECTPI\* !  
Bien à vous tous – Joël CONFOULAN



## SOMMAIRE

**L'Assemblée Générale de l'UNECTPI\*** le 9 décembre 2005 à Toulouse sur le canal du midi à bord de la péniche Samsara. L'UNECTPI prend un nouveau souffle et se donne des objectifs ambitieux.

**La CFDI** : Les organismes de diagnostiqueurs indépendants se regroupent en une Confédération Française du Diagnostics Immobilier. Elle représente aujourd'hui plus de 500 cabinets soit environ un millier de diagnostiqueurs.

**La Formation obligatoire continue** : l'UNECTPI\*, soucieuse de la qualité de la prestation de ses membres, rend la formation continue obligatoire avec des minima imposés.

### La Revue de Presse

- La future assurance obligatoire
- Pas de diagnostic obligatoire pour le mérule !

**La certification** Ce terme de « Certification » inquiète les diagnostiqueurs. L'UNECTPI\* s'engage auprès de ses adhérents.

**Infos des régions** : Aquitaine, Provence Alpes Côte d'Azur.

**Jurisprudence** : Présence de termites et responsabilité décennale du constructeur

**Vous avez dit dopage ?**

UNECTPI\* 16, avenue de Bordeaux - BP 73 - 33510 Andernos les Bains

Tél : 05 56 26 25 25 - Fax : 05 56 82 50 43 - Courriel : contact@unectpi.com

Président : Joël CONFOULAN - Secrétaire Général : Bernard LIROU - Trésorier : Franck BONNIN

## Assemblée Générale du 9 décembre 2005

L'UNECTPI\* a tenu son assemblée Générale le 9 décembre 2005 à Toulouse sur le Canal du Midi à bord de la péniche Samsara.



Après avoir remercié **Jacques SEGERIC** et toute la délégation régionale pour l'organisation de cette Assemblée dans la ville rose, le Président **Joël CONFOULAN** a tenu à féliciter l'ensemble des participants d'avoir bien voulu consacrer une journée pour se retrouver, échanger nos informations, nos idées, nos impressions.

Une minute de silence a été observée en mémoire de nos confrères et amis disparus :

- **Christian BERNERON** (68 ans).  
- **Loïc MORICE** (45 ans), ancien délégué régional de Bretagne, un des pionniers de l'UNECTPI dans cette région.

Le Président a ensuite rappelé l'**historique de l'UNECTPI\*** depuis sa création en 1998, dans les murs du CESI à l'époque dirigé par Christophe COUSSE, par des pionniers comme Daniel MANSARD, Bruno BORTHURY, Jean DOUET, André QUINQUY, Claude MIRC, etc... sous la houlette bienveillante du sénateur PASTOR. Les statuts ont été déposés le 27 février 1999. L'UNECTPI était alors la seule association de regroupement de professionnels se consacrant à l'état parasitaire. Depuis, l'UNECTPI a été imitée.

**Aujourd'hui l'UNECTPI a grandi**, s'est développée, dispose d'un site internet performant et agréable ([www.unectpi.com](http://www.unectpi.com)), a étendu ses compétences aux autres diagnostics techniques.

**L'année 2005 a été particulièrement chargée.** Joël CONFOULAN a passé beaucoup de temps et consommé beaucoup d'énergie dans les diverses réunions préparant les nouveaux textes relatifs aux diagnostics.

**L'ordonnance du 8 juin 2005** a pour origine une mission demandée par M. François DELARUE Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, le 19 juillet 2004 à M. Le Vice-Président du Conseil Général des Ponts et Chaussées.

Le Rapport de ce service a été remis fin décembre 2004 après une consultation de certains organismes de proximité géographique de l'Administration française, c'est-à-dire essentiellement « parisiens ». Six mois d'intenses négociations ont été nécessaires pour tenter de corriger certaines facettes fallacieuses de ce projet. Certes, il présentait des progrès demandés depuis le début car ils avaient été

oubliés dès l'élaboration de la loi mais la belle mariée avait plusieurs... vices cachés...

L'UNECTPI\* était déjà très attentive à la qualité des prestations fournies par ses membres. Lors de cette Assemblée, elle met en place une obligation de formation pour ses membres. **Bernard LIROU**, Président de la Commission Formation Continue, a présenté cette obligation approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

**Le Secrétaire Général Philippe LAUTARD** n'ayant pu participer à cette Assemblée, c'est **Jean DOUET** membre honoraire, son prédécesseur, qui a présenté le rapport du secrétariat général. En connaisseur, Jean DOUET explique la lourdeur de la charge de Secrétaire. Elle est de plus en plus importante et aujourd'hui Philippe « s'essouffle » à son tour.

Tous les jours, ou presque, des indépendants viennent frapper à la porte de l'UNECTPI\*. Il lui est donc impératif de se donner les moyens afin d'avancer et de prospérer. Il faut être conscient que le rôle de Secrétaire National va se développer de plus en plus et que sur du long terme (voire dès la fin 2006), son travail deviendra un temps plein. Cette année devra vraiment, dans le respect de nos règles, être axé sur l'augmentation du nombre de nos adhérents afin de pouvoir rémunérer comme il se doit le futur Secrétaire National.

Il est procédé au **renouvellement du bureau** dont la nouvelle constitution est la suivante :

Président ..... Joël CONFOULAN  
Vice Président ..... Henry MARQUIS  
Secrétaire Général ... Bernard LIROU  
Trésorier ..... Franck BONNIN  
Trésorier Adjoint..... Roland LAGOGUE

**L'intervention de Maître Ludovic DE SERREE DE ROCH, avocat et Maître de conférences à l'université de Toulouse est axée sur la Responsabilité Professionnelle.** En effet, la généralisation de l'Aide Juridictionnelle, la multiplication des assurances de protection juridique et une modification des mentalités entraînent une explosion des contentieux, et les professions libérales se retrouvent en première ligne.

La stratégie des professionnels est d'avoir une bonne assurance Responsabilité Professionnelle mais parfois il peut y avoir conflit d'intérêt entre le professionnel et sa compagnie d'assurance qui espère déboursier le moins possible. Maître Ludovic de SERREE de ROCH préconise à chacun de nous, d'exiger de sa compagnie d'assurance 100% de prise en charge des contentieux ainsi que la possibilité de choisir librement son avocat. Attendu les nouvelles lois et normes, notre profession se verra dans l'obligation de respecter très précisément des règles qui seront « examinées » attentivement et de plus en plus souvent par les juges.

**Maître CLARY Président de la Chambre des Notaires de la Haute-Garonne, très attentif à nos obligations et difficultés, tenait à préciser que les notaires se sentent**

**solidaires des diagnostiqueurs** car ils se retrouvent dans la même galère qu'eux au niveau des responsabilités.

Les notaires espèrent travailler avec nous afin d'aboutir à la création d'un tableau récapitulatif uniformisé et le plus clair possible afin qu'ils puissent expliquer facilement et dans la transparence la plus totale à leurs clients, le résultat des diagnostics.

(Voir compte-rendu intégral sur le site de l'UNECTPI\* - Zone Adhérents)

## La CFDI

La CFDI, Confédération Française du Diagnostic Immobilier est née du rapprochement d'organisations (**CNEI - CSEIF - FNEIB - Réso A+ - UNECTPI\* - UNEDTBI**) représentant ainsi groupées, plus de 500 cabinets de diagnostics. La CFDI a pour buts principaux d'organiser, représenter et promouvoir la profession du Diagnostic Immobilier.

Une des premières actions de la CFDI a été la représentation et la participation aux travaux de mise en application de l'ordonnance du 8 juin 2005. Les organisations se sont réparties dans les différents groupes de travail organisés par la DGUHC (Ministère du Logement), afin d'être plus performants dans l'accompagnement des décrets, référentiels et normes à paraître. A titre d'exemple : Réso A+ est chef de file sur l'amiante, l'UNECTPI\* sur les termites, l'UNEDTBI sur le gaz et la performance énergétique.

L'organisation en charge du suivi des groupes de travail agit en collégialité avec les autres membres de la CFDI.



## La Formation Obligatoire

Selon les termes de la Charte de l'UNECTPI\*, « l'expert ou le technicien assure de manière permanente l'actualisation de ses connaissances de façon à maintenir ses compétences et à garantir la qualité des missions pour lesquelles il est mandaté. »

Selon la loi du 4 mai 2004 et son article L. 933-1 « Tout salarié ... bénéficie chaque année d'un droit individuel à la formation d'une durée de vingt heures » (soit trois jours).

La formation, dans un contexte politique et économique qui rend nos connaissances acquises hier, litigieuses aujourd'hui et obsolètes demain, est non seulement un droit mais un devoir absolu et incontournable. **La formation doit donc, notamment au sein de l'UNECTPI\*, devenir une obligation contractuelle.**

Cette obligation, présentée lors de l'Assemblée Générale 2006 par Bernard LIROU, Président de la Commission Formation, a été votée à l'unanimité des membres présents ou représentés. Par des Équivalences d'Heures Formation sont pris en compte des minima obligatoires en nombre de journées de stages auprès d'organismes de

formation, les efforts d'acquisition de connaissance personnelle par l'acquisition ou abonnement à des ouvrages techniques ou juridiques...

L'intégralité de la présentation et du contenu de cette obligation est accessible dans le compte-rendu de l'AG du 9/12/2005 sur le site de l'UNECTPI\* en Zone Adhérents.

## REVUE DE PRESSE

® **La future assurance obligatoire des diagnostiqueurs** (AJDI n°12/2005 – du 10 décembre 2005 – pages 896 à 898)  
Article rédigé par **Sophie Gauteraud-Bonnard** (Avocat, Société d'avocat FIDAL)

« Jusqu'à ce jour, la réglementation de la profession des opérateurs ... n'était pas unifiée.

L'une des conséquences en a été la croissance pléthorique des litiges associés aux diagnostics et une indemnisation très inégale des consommateurs. L'ordonnance n°25005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a précisé pour objet d'organiser cette profession en renforçant les critères de compétence et d'indépendance des diagnostiqueurs, en leur imposant d'être certifiés par un organe accrédité et de disposer de moyens appropriés.

Un de points essentiels de cette réforme réside dans l'obligation qui est désormais faite à ces professionnels de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de leur responsabilité civile professionnelle en raison de leurs interventions. »

L'article fait l'étude de cette obligation d'assurance en détaillant :

- Les raisons ayant édictées une telle obligation d'assurance et le comportement actuel des assureurs  
- La garantie (L'étendue de la garantie ; Le contenu de l'obligation d'assurance ; Le montant de la garantie ; Les franchises ; L'évaluation du risque garanti ;)  
- Le respect de l'obligation d'assurance (Le contrôle du respect de l'obligation ; Les sanctions du défaut d'assurance ; L'obligation d'assurer).

® **Pas de diagnostic obligatoire pour le mэрule !** (AJDI n°12/2005 – du 10 décembre 2005 – pages 944 à 946)

Article rédigé par **Stéphane Prigent** (Docteur en droit, Centre de recherche en droit privé de la faculté de droit de Brest, Centre de droit des affaires, du patrimoine et de la responsabilité)

En partant de la réponse ministérielle n°64429, JOANQ 23 août 2005 l'auteur a réalisé une étude technique et juridique de ce problème en s'appuyant, tout au long de son article, sur de nombreuses jurisprudences.

Article à lire absolument.

