

la force de l'union et de l'indépendance

Le Cordonnet

JUIN 2006 N°2

Le Cordonnet

Directeur de la publication :
Joël CONFOULAN

Rédacteur en chef :
Bernard LIROU

Rédaction :
Membres de l'Association

Impression : Copy Média
ISSN : en cours d'obtention

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

L'édito du Président

DE LA NECESSITE DE LA CREATION D'UN ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS

L'hégémonie parisienne est en train de prendre la main sur notre avenir professionnel. Mais pas toujours dans le bon sens. La concertation existe mais elle privilégie toujours les proches de la capitale.

rapports entre tous les intervenants de ce monde professionnel au détriment financier des assurances de ces mêmes professionnels.

Stop aux commissionnements sous quelque forme que ce soit qui remettent en cause l'objectivité des diagnostics ;

Stop à l'intervention de certains prescripteurs dans le choix et les méthodes de travail des diagnostiqueurs par intérêts inavouables.

Notre profession devrait faire l'objet de la création d'un Ordre protégeant les clients et garantissant une discipline équitable à tous ses membres (carte professionnelle, tableau officiel, règles déontologiques etc.).

Seule **l'intégration obligatoire à un Ordre de tous les diagnostiqueurs**, éviterait les comportements individuels néfastes non maîtrisés.

Tous les éléments sont réunis pour y parvenir : haute responsabilité financière par les diagnostics du patrimoine immobilier, premier bien de consommation ; compétences importantes et très élargies tant au niveau technique que juridique ; certifications initiales obligatoires légalisées ; nécessité de représentants officiels élus par une organisation de délégations régionales, etc.

Et, encore une fois et sans être la dernière, nous disons « **NON A LA CERTIFICATION A REPETITION** ».

Notre avenir se décide aujourd'hui.

Bien à vous tous.



Une réflexion urgente devrait être menée car l'organisation de multiples réunions pour la mise en place des nouveaux textes devient dissuasive pour 80% des représentants de la profession.

La CFDI (Confédération Française du Diagnostic Immobilier) a exclu la FNECI de ses membres car elle intégrait la CNEM, organisme distributeur de diagnostics immobiliers, 100% FONCIA, dans ses adhérents. Aujourd'hui, cette même Fédération intervient dans la rédaction des directives sur « l'indépendance » des opérateurs organisée par la Commission Nationale de la Consommation ! Le gouvernement doit prendre rapidement des mesures pour garantir la VERITABLE INDEPENDANCE des diagnostiqueurs.

En considération des enjeux financiers et des risques de dérives dus aux influences mercantiles, les consommateurs ont droit à une intervention préventive, sans faille, de l'Etat. La notoriété des professionnels, trop souvent injustement mise en cause ces dernières années, en sera par là même, protégée.

Nous ne pouvons plus accepter les discours laxistes qui préconisent d'attendre les jurisprudences pour clarifier les

SOMMAIRE

Le CREP « Constat des Risques d'Exposition au Plomb » :

L'ERAP est mort Vive les Crêpes

Définir les objectifs et finalité du CREP (par J.L BUCHOU Commission Juridique)

L'obligation de travaux, une notion pas toujours bien définie

DPE « Diagnostic de Performance Energétique » : L'information donnée par l'UNECTPI* dès le mois d'avril a été confirmée lors d'une réunion à la DGUHC début juin. Des doubles journées de formation ont été organisées par l'UNECTPI* pour un coût de 490 Euros HT par stagiaires.

Risques Naturels et technologiques : Information obligatoire des acquéreurs et locataires sur les risques naturels et technologiques et sinistres déclarés.

Journées d'informations débats sur le CREP et les RNT organisées en interne par l'UNECTPI*

Infos sur le site unectpi.com : Lettre ouverte de Joël CONFOULAN ; Les consommateurs se rebellent et ils ont raison ; Diagnostiqueurs et prescripteurs, liaisons dangereuses

Termites: décret 2006-591 relatif à la protection contre les insectes et autres xylophages

L'ERAP est mort Vive les crépes !

En cette fin avril, la chandeleur est passée depuis longtemps. Pourtant, avec le printemps, voilà le CREP. Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb est entré en vigueur le 26 avril 2006, jour de la publication au JO du décret 2006-474 et des arrêtés du 25 avril 2006.

Le CREP : Objectifs et finalité

Suite à la série de questions soulevées par le passage de l'ERAP au Crep il convient de rappeler quelques informations réglementaires importantes à replacer dans leur contexte pour comprendre l'objectif et la finalité de la mission CREP.

Tout d'abord lorsqu'en 1998 paraît la loi sur les exclusions, elle mentionne, entre autres choses, le risque de saturnisme (maladie de plus en plus courante chez les enfants d'une certaine catégorie d'âge et d'une certaine catégorie sociale). Cette loi va donner aux préfets des éléments importants relatifs à la possibilité de prendre des arrêtés d'insalubrité sur certains logements, arrêtés accompagnés de mesures d'obligations de travaux pour faire cesser le trouble, voire d'interdiction définitive d'habiter, en raison de cas de saturnisme.

Ces possibilités légales relèvent du pouvoir de la police administrative du préfet. Elles sont contenues dans le CSP à partir des articles L 1331-23 et suivants. C'est à l'article L 1331-26 que le lien avec les risques pour la santé des occupants est signalé. Ainsi, d'une manière législative, **les risques pour la santé et l'insalubrité sont liés.**

Dans une certaine logique on demande alors par un arrêté que lors de la vente d'un immeuble bâti un ERAP soit réalisé. Cet ERAP place le propriétaire vendeur devant une responsabilité importante : « vend-il un immeuble insalubre en raison de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ? »

Conséquence théorique : dans le cadre des actions possibles de la préfecture, liées aux articles L 1331-23, 26 et suivants du CSP, une action pour insalubrité peut conjointement être entreprise. Puisque la préfecture est censée être informée des dégradations des revêtements contenant du plomb.

Réalité : l'ERAP et ses conséquences sont complètement déconnectés de la réalité législative relative à l'insalubrité, tant et si bien, et vous l'avez constaté à de nombreuses reprises, que la présence de revêtements dégradés contenant du plomb est souvent sans incidence sur la vente. On ne retient alors que la notion d'exonération de la garantie des vices cachés ; celle primordiale ayant trait à l'insalubrité est « négligée ».

Aujourd'hui **avec le CREP on rétablit le lien avec l'insalubrité** et c'est la compréhension de ce contexte qui permet de mieux situer la mission CREP et ses conséquences. La loi 2004-806 du 9 août 2004 vient modifier le CSP en créant les articles suivants :

- **CSP L 1334-5 et 6 :** il faut un CREP avant vente, mais nouveauté ce CREP doit dresser un relevé des facteurs de dégradations du bâti.

Pourquoi ? Pour faire le lien avec l'insalubrité du logement.

- **CSP L 1334-7 :** En locatif, il faudra établir un CREP pour les contrats de bail d'habitation signés à partir du 11 août 2008

Pourquoi ? Pour rester cohérent avec la législation sur l'insalubrité, ce qui n'était pas le cas avec l'ERAP.

- **CSP L 1334-8 :** il faut un CREP parties communes, en cas de travaux et quoi qu'il arrive avant le 11 août 2008.

Pourquoi ? L'article L 1331-27 du CSP à propos de l'insalubrité précise que les parties communes peuvent être concernées par l'insalubrité et déclencher l'insalubrité d'un immeuble. Ici également le CREP vient combler un vide que ne traitait pas l'ERAP.

C'est donc dans ce contexte qu'il nous faut apprécier la réglementation CREP et comprendre l'article L 1334-9 (travaux). Cet article précise que le propriétaire doit informer les occupants et les personnes appelées à faire des travaux

Quand ? Lorsque des revêtements dégradés contiennent du plomb. On lui demande de plus de faire cesser ce risque par des travaux appropriés. Mais attention nous ne sommes pas ici dans la procédure sur l'insalubrité.

Cette procédure apparaît seulement avec l'article suivant, le L 1334-10

- **CSP L 1334- 10.** Si le CREP signale un certain nombre de facteurs de dégradations, l'auteur du constat transmet le CREP à la préfecture.

Pourquoi ? Pour que l'enquête sur l'insalubrité puisse éventuellement être diligentée !

Conséquences méthodologiques : l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP nous demande de préciser deux choses fondamentales dans les rapports.

1) selon l'article 9 de l'annexe 1 : décrire l'état de conservation des revêtements contenant du plomb. Le fameux classement à partir de non visible jusqu'à dégradé. Il faut noter au passage que « état d'usage » (usures, micro-fissures, chocs) ne signifie pas dégradé.

2) ensuite classer les unités de diagnostics contenant du plomb entre 0 et 3 par rapport à l'état de conservation.

Dans les conclusions du CREP l'auteur du rapport doit rappeler au propriétaire :

- La nécessité de veiller à l'état de conservation des revêtements contenant du plomb mais correspondant au risque potentiel (bon état ou état d'usage) dès lors qu'une unité de diagnostic est dans cet état.

- La nécessité d'effectuer des travaux et de communiquer le CREP aux occupants ou aux travailleurs si une unité de diagnostic est de classe 3 c'est à dire dégradé. Avec le rappel de l'article L 1334-9, il s'agit ici, et c'est ainsi qu'il faut le comprendre, d'une « information fortement incitative ». Un peu dans la même veine que les « préconisations d'ordre général » amiante en cas de matériaux dégradés autres que F, C, et FP. Sauf que pour la location on précise à propos du CREP que le bailleur en est responsable ! S'il ne faisait pas les travaux cela constituerait un « manquement à ses

obligations » qui pourrait engager sa « responsabilité pénale ».

3) c'est là qu'intervient l'insalubrité et l'envoi au préfet : on a repéré des facteurs de dégradations du bâti pouvant conduire à l'enquête environnementale de la DDASS ou des agents assermentés.

Et quels sont ces facteurs ? L'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril mentionne :

- un local avec 50% d'unité de diagnostic de niveau 3

- si le niveau 3 est présent à hauteur de 20% dans l'ensemble des locaux

- ou, et là nous ne sommes plus avec la présence de plomb, mais bien dans la notion de l'insalubrité, plancher ou plafond effondrés ou menaçant de le faire, ruissellement et coulures importants, moisissures et taches d'humidité (le texte précise nombreuses). Dans ce cas l'envoi au préfet est accompagné d'une information au propriétaire. On est dans la procédure de signalement de « risque d'exposition au plomb » pour un enfant mineur CSP R 1334-3. Si l'enquête conduite par les agents assermentés conclue à la réalisation de travaux c'est toute la partie L 1334-1 à 4 qui s'applique (délais de 1 mois ou trois mois pour réaliser les travaux (L 1334-2), relogement éventuel des occupants, contrôle après travaux etc.)

Conclusion : Le CREP doit donc faire la différence, non seulement entre les unités de diagnostic dégradées et les autres mais aussi en évaluer la quantité pour savoir s'il faut faire une déclaration en préfecture ou pas. C'est un des changements importants avec l'ERAP qui se contentait d'indiquer le nombre de mesures positives et le nombre de dégradations. Avec le CREP on raisonne en locaux et en unités de diagnostics, avec un objectif en vue : « insalubre ou pas ».

**Article rédigé par Jean Luc BUCHOU
Commission Juridique de l'UNECTPI***

L'obligation de travaux

A la lecture de l'arrêté du 25 avril 2006 et du paragraphe 11 de son annexe I, s'il existe au moins une unité de diagnostic de classe 3, l'auteur du constat rappelle au propriétaire l'obligation d'effectuer les travaux. L'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique précise : Si le constat ... met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ... le propriétaire (ou l'exploitant du local d'hébergement) ... procède aux travaux appropriés.

Voilà des questions sans réponse.

Outre la nécessité d'une grande impartialité et honnêteté intellectuelle du diagnostiqueur, cela pose, en l'état actuel des textes, deux questions sans réponses.

1) Dans quels délais doivent être effectués les travaux ? Les textes ne répondent pas à cette question. Hors s'il n'y a pas de délai il n'y a pas obligation mais "simple" risque de mise en responsabilité.

2) Dans le cadre d'une vente, le propriétaire d'aujourd'hui (vendeur) n'est plus le même demain (acquéreur). Qui donc doit supporter la charge des travaux ? Quel propriétaire ? Dans le

projet de texte initial il était écrit dans la note d'information : "Vous vendez un logement qui comporte des revêtements contenant du plomb : vous devez en informer le futur acquéreur en annexant le constat à la promesse de vente et/ou à l'acte de vente. En outre, si certains revêtements contenant du plomb sont dégradés, le contrat de vente doit prévoir que le vendeur ou de l'acquéreur se chargera des travaux pour supprimer ces dégradations." Ce texte clair et précis a disparu dans la version finale du 25 avril 2006.

Toutefois, selon certaines DDASS, il semblerait qu'elles aient tendance à penser que la classe 3 serait normalement gérée directement sous la responsabilité directe du préfet c'est à dire un peu comme celle qui existait déjà pour le diagnostic d'urgence plomb (cas de saturnisme), placé lui aussi sous la responsabilité du préfet en concertation avec la DDASS. Ainsi donc, le délai serait alors décidé par le préfet et un processus de négociation relevant d'un contrat de droit privé entre acquéreur et vendeur devrait être validé dans l'acte authentique. L'opérateur enverrait son constat à la préfecture ; Le rapport serait enregistré en préfecture ; La DDASS contacterait l'opérateur plomb pour vérifier les conclusions du rapport ; Le Préfet signe la lettre d'injonction de travaux qui est envoyée directement au propriétaire.

Ce point de vu restera bien entendu à confirmer par un texte opposable ou pas. La situation peut encore évoluer, bien sûr. Les circulaires vont probablement pleuvoir pendant quelque temps pour tenter de clarifier et expliquer la question de l'injonction de travaux. En l'état actuel, il pourrait être craint que la procédure soit différente d'un département à l'autre, d'un bien immobilier à l'autre.

En attendant, le plus dur sera certainement la négociation acquéreur/vendeur sur la prise en compte des travaux et qui fait quoi. Il sera sans doute plus que jamais impératif de prévoir les diagnostics en amont ! Dans ce contexte, le notaire ou l'agent immobilier doit jouer son rôle de conseil dans cette négociation. La vente sera-t-elle réputée parfaite une fois que les travaux seront effectués ?

Pour tenter d'avoir une réponse officielle à ces questions, Bernard LIROU Secrétaire Général de l'UNECTPI* a adressé une question écrite à Monsieur le Directeur Général de la DGUHC. A ce jour de mise en page, nous n'avons pas de réponse.

LE DPE

L'information donnée par l'UNECTPI* dès le mois d'avril a été confirmée lors d'une réunion à la DGUHC ce début juin. Si tout va bien, le texte concernant le DPE devrait paraître vers la mi-juillet pour application au 1^{er} octobre 2006.

L'UNECTPI a donc eu raison d'attendre le dernier moment pour proposer des formations les mieux adaptées aux exigences de ce nouveau diagnostic. Des sessions ont été programmées sur Bordeaux, Toulouse, Avignon et Paris sur deux jours pour 490 Euros. Une troisième journée facultative sera proposée au cours du

second semestre pour ceux qui souhaitent se perfectionner après une période de mise en application sur le terrain.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Etat des Risques Naturels et Technologiques : Depuis le 01 juin 2006, les vendeurs et les bailleurs : personnes physiques ou morales de droit public ou privé, y compris les collectivités territoriales, l'Etat ou leurs établissements publics, doivent joindre un état des risques à la promesse de vente, à l'acte de vente, à tout contrat écrit de location. En cas de renouvellement du contrat de location, il n'est pas nécessaire d'annexer un état des risques actualisé.

Sont concernés tous les biens immobiliers, bâtis ou non, quelle que soit leur destination, situés dans les communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques c'est à dire situées dans une zone sismique, une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé. Cet état des risques est à la charge des vendeurs et bailleurs.

Les types d'actes et de contrats concernés sont :

- des promesses unilatérales de vente ou d'achat,
- des contrats de ventes
- des contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif « 3,6,9ans »,
- des locations saisonnières ou de vacances,
- des locations meublées,
- des contrats de vente en futur état d'achèvement (VEFA),
- des cessions gratuites, des donations, des partages successoraux, etc...

Les types d'actes et de contrats NON concernés sont :

- Des contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,
- Des contrats de location non écrits (baux oraux),
- Des contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents,
- Les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires,
- Les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation.

Pour remplir l'état des risques, le vendeur ou le bailleur peut librement aller consulter à la mairie, en sous-préfecture ou à la DDE, un dossier contenant toutes les informations nécessaires pour compléter l'état des risques. En se référant à ses documents, il doit établir cet état des risques sur la base du modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs.

Le délai de validité pour l'état des risques signé est de 6 mois.

Les sinistres : Le vendeur ou le bailleur doit déclarer les sinistres qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et subis par le bien pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

L'information relative aux sinistres est obligatoire dans toutes les communes ayant fait l'objet d'au moins un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ou technologiques, soit la quasi-totalité de la France. Sont concernés tous les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles constatées par arrêté interministériel, soit au profit du propriétaire vendeur ou bailleur, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le vendeur ou le bailleur en a été lui-même informé.

Le vendeur ou le bailleur doit dire si à sa connaissance le bien a été indemnisé au titre du régime catastrophe naturelle.

JOURNEES D'INFORMATION

Trois journées d'information sont organisées par l'UNECTPI*, en interne, sur Toulouse, Avignon et Paris, sur le sujet du CREP et des RNT pour un montant participatif de 95 €. Ces journées seront animées par J.L. BUCHOU membre de la commission juridique de l'UNECTPI*. Elles sont réservées aux membres et probatoires à jour de leurs cotisations ainsi qu'aux postulants dont le dossier de demande d'inscription complet a été déposé au secrétariat de l'UNECTPI* et n'a pas fait l'objet d'un rejet.

WWW.UNECTPI.COM

A voir en page d'accueil du site :

- **Lettre ouverte** de Joël CONFOULAN, Président de l'UNECTPI*, à tous les sénateurs et les députés.

- **Les consommateurs se rebellent et ils ont raison !**

Un sujet développé sur le site www.unectpi.com en appui sur des textes de l'UNARC reproduits avec leur aimable autorisation.

- **Diagnostiqueurs et prescripteurs, liaisons dangereuses** - Extraits d'articles de presse Lire la revue Dimag n°12 mai-juin 2006

TERMITES

Termites ... et autres xylophages ?

Le 23 mai 2006, est paru le décret 2006-591 (JO du 25 mai 2006) relatif à la protection des bâtiments contre les insectes et autres xylophages.

Dans ce décret visant à réglementer les dispositions constructives de lutte préventive contre les dégradations, "le législateur" s'inquiète aussi des "autres insectes xylophages".

A bon entendeur... salut !

Par Olivier DAVIN-Délégué région Aquitaine



UNION NATIONALE

DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS

EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE

et autres diagnostics techniques