

Validité des diagnostics techniques, établis avant le 1^{er} novembre 2007, date d'entrée en vigueur du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers

Question : Les diagnostics antérieurs au 1^{er} novembre 2007, établis par des personnes non certifiées, sont-ils caducs à compter de cette même date ou bien demeurent-ils valables aussi longtemps que le prévoient les dispositions relatives à leur durée de validité?

Réponse :

1. Ce que l'on a en vue en posant cette question, c'est le premier alinéa du II de l'article L. 271-4 du CCH, aux termes duquel : « *En l'absence, lors de la signature authentique de l'acte de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4° et 7° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante* ».
2. Les diagnostics antérieurs au 1^{er} novembre 2007 demeurent valables aussi longtemps que le prévoient les dispositions relatives à leur validité, même si leur signataire ne remplit pas les qualités désormais exigées par le code de la construction et de l'habitation.

Le raisonnement est le suivant :

- Il n'est pas impossible de lire la loi et le décret comme imposant des conditions qui doivent être remplies lors de la production du dossier technique : rien n'est dit en effet du « stock » des documents existants lors de l'entrée en vigueur ; auquel cas, les diagnostics anciens cessent d'être valables après le 1^{er} novembre 2007 ;
- Il se trouve cependant que le Ministère en charge de la construction, avec l'accord du conseil d'Etat, a été amené, dans le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz, à construire un système qui conduit à ne pas choisir cette lecture. Le diagnostic de performance énergétique est un diagnostic « nouveau », au sens où il devient obligatoire au 1^{er} novembre 2006. Cependant, par le décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers, passé en même temps au conseil d'Etat que le décret n°2006-1174, c'est la date du 1^{er} novembre 2007 qui a été retenue pour l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la certification. Il s'est en conséquence

créé pour ce diagnostic certes nouveau, mais qui devient ainsi déjà ancien à la date du 1^{er} novembre 2007, la nécessité de régir la période d'un an entre ces deux dates. D'où notamment les dispositions de l'article 3 du décret n°2006-1114, dont le deuxième alinéa met le DPE, pour la période d'un an dont il s'agit, dans la même situation que les diagnostics véritablement anciens, établis par « *un technicien qualifié* ».

Les DPE conservent-ils bien leur validité pendant dix ans ? La réponse est positive, éclairée, dans le silence du texte, par ce qui est dit au premier alinéa de l'article 3, ainsi d'ailleurs qu'à l'article R. 134-9 du code, où l'on admet d'autres documents, mais en limitant leur durée de validité à trois ans. Rien n'est dit au second alinéa de l'article 3 : la durée des documents dont il s'agit est bien celle de droit commun, c'est-à-dire dix ans telle que fixée par le décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique;

- Cette construction « parallèle » à celle du décret du 5 septembre 2006 en éclaire la portée en ce qui concerne les diagnostics anciens, qui demeurent donc valables chacun pendant sa durée de validité fixée par les textes.