

Diagnostiqueurs immobiliers
Obligations de certification et d'assurance au 1^{er} novembre 2007

La direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction rappelle qu'en application des dispositions du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, les états, constat et diagnostic constituant le dossier de diagnostic technique exigible à l'occasion de ventes de biens immobiliers ou de mises en location de logements devront être établis, à compter du 1^{er} novembre 2007, par des opérateurs dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

Cette disposition concerne le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, et le diagnostic de performance énergétique. Les états, constat et diagnostic qui auront été établis avant le 1^{er} novembre 2007 par un opérateur non certifié resteront valables et utilisables dans la limite de leur période respective de validité.

A partir du 1^{er} novembre 2007, le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente d'un logement ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente devra comprendre également l'état de l'installation intérieure de gaz si celle-ci a été réalisée depuis plus de quinze ans. Cet état devra impérativement avoir été établi par un opérateur certifié, sauf dans les deux cas suivants.

Lorsqu'une installation intérieure de gaz modifiée ou complétée a fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie, ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz s'il a été établi depuis moins de trois ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Lorsqu'un diagnostic a été réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 et depuis moins de trois ans à la date à laquelle il doit être produit, dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz et dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de l'énergie, il est réputé équivalent à l'état de l'installation intérieure de gaz.

Au 15 septembre 2007, six organismes sont accrédités par le comité français d'accréditation pour délivrer une certification dans tout ou partie des domaines concernés : AFAQ-AFNOR, Bureau VERITAS certification, CERTIFI, DEKRA certification de personnes S.A.S., SGS-ICS et SOCOTEC SQI. D'autres organismes sont aujourd'hui en cours d'accréditation.

Plusieurs milliers de certifications ont dorénavant été attribuées.

La DGHHC a fait un point d'avancement des procédures de certification avec ces organismes qui sont très fortement mobilisés pour qu'un nombre suffisant de diagnostiqueurs soient certifiés. La date du 1^{er} novembre pour l'obligation de certification et pour l'obligation de fournir un état de l'installation intérieure de gaz ne sera pas modifiée.

Depuis le début de l'année 2007, les professionnels du diagnostic immobilier se sont engagés dans la procédure de certification, offrant ainsi au consommateur une garantie supplémentaire en terme de compétence des diagnostiqueurs et de fiabilité du dossier de diagnostic technique.

Cependant les opérateurs qui ne l'ont pas encore fait, doivent s'inscrire très rapidement aux examens de certification.

L'obligation d'assurance dans les conditions définies par le décret n° 2006-1114 (couverture minimale de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par année d'assurance) et l'obligation de fournir au propriétaire un document attestant du respect des conditions de compétence, d'organisation, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance entrent également en application le 1^{er} novembre 2007.