

Du côté du Logement

En partenariat avec la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM^{côte d'azur})

Profession : diagnostiqueur immobilier

Certification et assurance en responsabilité civile professionnelle requises...

Cette profession s'est développée à partir des premiers diagnostics de recherche d'amiante dans le bâti.

Les missions se sont diversifiées avec la mesure des surfaces, la détection du plomb dans les peintures et des termites, le Diagnostic de Performance Energétique ou encore les diagnostics des installations de gaz et d'électricité.

> Le secteur

Les diagnostics existent autant pour la bonne information des consommateurs que pour la sécurité des occupants et des travailleurs.

Au-delà des diagnostics connus (vente, location ou propriété), des diagnostics avant travaux doivent être réalisés pour en assurer le bon déroulement.

Les missions de ce métier s'articulent autour de trois axes :

- la santé publique et la décence du logement,
- la sécurité des personnes,
- le développement durable.

> L'encadrement du métier

Depuis le 1er novembre 2007, les pouvoirs publics ont défini de nouvelles règles pour être diagnostiqueur.

> La certification



Pour exercer son métier, le diagnostiqueur doit être certifié. Chaque certification est une certification du technicien (et non de la société), diagnostic par diagnostic, valable au maximum cinq ans pour :

- l'amiante,
- le plomb dans les peintures,
- les termites,
- les performances énergétiques,
- les installations de gaz,
- les installations électriques.

Elles sont délivrées par des organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) dont la liste est disponible sur www.cofrac.fr.

En 2012, ce dispositif a considérablement été complexifié. Le DPE et le plomb dans les peintures ont notamment vu l'introduction de deux niveaux de compétence, en fonction du type de diagnostics à réaliser.

Cette certification est un véritable permis de travail, dont le coût est loin d'être anodin.

Pour vérifier si un diagnostiqueur est certifié, un annuaire a été mis en ligne par les pouvoirs publics :

<http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Il est conseillé à tout prescripteur de diagnostic de demander les certificats de compétences pour vérifier que le(s) diagnostiqueur(s) missionné(s) a (ont) bien obtenu les certifications pour les diagnostics demandés.

L'assurance en Responsabilité Civile et Professionnelle

Parmi les nouvelles obligations légales, un montant minimum de garantie en Responsabilité Civile et Professionnelle (RCP) est exigé par les nouveaux textes réglementaires.

Il se monte à 300.000€ par sinistre et à 500.000€ par an.

Il est conseillé au client de tout cabinet de diagnostic de demander une attestation d'assurance pour vérifier que le cabinet choisi est bien couvert pour les diagnostics demandés.

Pour information, la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM effectue des contrôles réguliers de ses diagnostiqueurs sur leurs certifications ainsi que sur leurs attestations d'assurance.

Indépendance et impartialité du diagnostiqueur

Même si l'indépendance semble évidente pour en garantir l'objectivité, ce principe est inscrit dans la loi pour attirer la vigilance des consommateurs sur des conflits d'intérêts éventuels (à la fois avec le mandataire qui traite la transaction et toute société capable de proposer des solutions directement liées aux conclusions de ces rapports).

Des sanctions pénales sont prévues pour toute personne qui établirait un diagnostic sans respecter ces obligations (compétences, assurance, impartialité et indépendance). Même sanction pour le propriétaire ou son mandataire qui ferait appel à une personne qui ne respecterait pas ces règles.



AGIR POUR LE LOGEMENT

Frédéric PELOU,
Président de la FNAIM Côte d'Azur



Changez d'ALUR !

Vent debout contre le projet de loi ALUR (Amélioration du Logement et Urbanisme Rénové), le 67^{ème} congrès national de la FNAIM a dégagé 4 priorités, sur lesquelles les professionnels du Logement seront intransigeants lors de la rédaction des décrets d'application :

- 1) Un Conseil Supérieur des Professions Immobilières majoritairement composé de professionnels, à l'instar des instances disciplinaires ordinaires ;
- 2) Des honoraires facturables au locataire, en juste contrepartie des nombreux services qui lui sont rendus ;
- 3) Un système de Garantie des Loyers faisant essentiellement appel au secteur des assurances, sans création d'un établissement public de gestion et sans taxation supplémentaire du propriétaire ni du locataire ;
- 4) Une rémunération du syndic de copropriété en adéquation avec toutes les nouvelles tâches qui lui sont assignées par la loi.

Les parlementaires s'étant, pour l'instant, montrés sourds à nos demandes, une ultime négociation se déroule actuellement avec la ministre du Logement.

> Loi ALUR : un bouleversement pour tous les cabinets immobiliers

Près de 100 personnes pour la partie copropriété, 280 pour la gérance locative et pratiquement 350 pour la transaction immobilière : les professionnels du logement FNAIM Côte d'Azur sont venus en très grand nombre pour apprendre en détail les modifications apportées à l'exercice de leur métier par le projet quasi-définitif de la loi ALUR.

En effet, au-delà des aspects techniques, ce texte va apporter prochainement un bouleversement sans précédent dans leurs méthodes de travail :

- une relation à réinventer entre l'agent de location et le candidat locataire ;
- une complexification et une hiérarchisation stricte des tâches successives du négociateur immobilier, dans la vente d'un logement en copropriété ;
- un syndic de copropriété qui devient la plaque tournante de la transmission d'information à l'administration, aux copropriétaires et aux candidats acquéreurs.

Que les professionnels FNAIM soient rassurés, notre organisation professionnelle étudie déjà les process les mieux adaptés pour à la fois garantir la bonne application des textes et l'optimisation du fonctionnement des agences immobilières et cabinets d'administration de biens.

Ainsi les professionnels FNAIM seront-ils, une fois de plus, à la pointe de la compétence en 2014 !



200 adhérents de la FNAIM Côte d'Azur mobilisés le 11 décembre aux côtés de l'UPE06.