



14ème législature

Question N° : 68861	De M. Patrick Lemasle (Socialiste, républicain et citoyen - Haute-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > professions immobilières	Tête d'analyse > diagnostiqueurs immobiliers	Analyse > indépendance. impartialité. perspectives.
Question publiée au JO le : 11/11/2014 Réponse publiée au JO le : 24/02/2015 page : 1370		

Texte de la question

M. Patrick Lemasle attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la relation entre les agences et les diagnostiqueurs immobiliers (plomb, électricité, termites, amiante, performance énergétique). L'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation stipule qu'une entreprise qui établit un diagnostic « ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance » « avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle ». Le décret n° 2010-1200 du 13 octobre 2010 interdit les liens d'argent, les rétrocommissions entre les agences immobilières et les diagnostiqueurs. Le fait de conseiller, de diriger un vendeur vers un diagnostiqueur n'est pas illicite. Seule la rémunération est illégale. Des agences ont développé des filiales ou ont signé des conventions avec des organismes habilités aux diagnostics. Cependant l'efficacité du principe de liberté de choix du diagnostiqueur ainsi que son indépendance et impartialité vis-à-vis d'une agence partenaire sont dénoncés. Ainsi il lui demande si le Gouvernement envisage d'encadrer les modalités des prescriptions.

Texte de la réponse

En application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le diagnostiqueur doit tout à la fois présenter des garanties de compétence et de moyens, et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir le diagnostic. L'article R. 271-3 du CCH précise que le diagnostiqueur ne peut accorder, directement ou indirectement, à l'entité qui intervient pour la vente ou la location pour laquelle l'un des documents qui doivent être établis dans les conditions prévues à l'article L. 271-6 est demandé, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. Cet article précise que le diagnostiqueur ne peut recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. Ils ne peuvent avoir de liens avec les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à eux, ou encore avec les locataires d'ouvrage procédant à des ouvrages en rapport avec l'objet du diagnostic. Conformément à l'article R. 271-4 du CCH, toute infraction à ces dispositions, notamment celles imposant l'exigence d'indépendance et d'impartialité, est punie d'une amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe, et le double en cas de récidive. Le juge judiciaire a notamment sanctionné l'existence de pratiques de diagnostiqueurs consistant à fournir des bonifications à des agents immobiliers en vue de se voir confier des missions de diagnostic. De plus, depuis l'entrée en vigueur de la

loi relative à la consommation du 17 mars 2014, les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont habilités, conformément à l'article L. 141-1 modifié du code de la consommation, à rechercher et constater les manquements des diagnostiqueurs à l'égard de leurs obligations professionnelles issues de l'article L. 271-6 du CCH. Cette loi a renforcé les moyens d'action et le champ de compétence des agents de la DGCCRF avec la faculté de prononcer des sanctions administratives en cas de non-respect des injonctions. La validité des certifications et des assurances peuvent dorénavant être contrôlés, tout comme les éventuelles entorses à leur obligation d'impartialité et d'indépendance. Le texte prévoit en outre que « si le professionnel n'obtempère pas dans le délai imparti, l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation peut prononcer une amende administrative dont le montant varie de 1 500 € à 15 000 € ». Un premier retour d'expérience établit que les sanctions ne représentent que des cas marginaux. Malgré ces améliorations, et dans un souci de protection accrue du consommateur, les services du ministère chargé du logement étudient en lien avec ceux du ministre en charge de la concurrence et de la répression des fraudes si les liens capitalistiques directs ou indirects liant une agence immobilière et une entreprise opérant des diagnostics immobiliers ne seraient pas susceptibles de soulever des difficultés au regard des exigences d'indépendance et d'impartialité des diagnostiqueurs. Cette analyse conjointe établira un état des lieux du marché du diagnostic immobilier concerné par un tel modèle d'entreprises filialisées, d'évaluer les risques induits pour la fiabilité des diagnostics et l'impartialité des diagnostiqueurs, et le cas échéant, d'étudier les mesures qui s'avèreraient nécessaires pour corriger les manquements mis en évidence.