



par Jean-Jacques Martel

Docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation, médiateur près la cour d'appel de Paris, maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n° 4487)

et Frédéric Cholet

Certifié ingénieur professionnel de France en génie civil, expert en diagnostics techniques et en bâtiments, près la cour de l'appel de Douai, directeur général de la société ACTB (Agence de contrôle technique du bâtiment)

LE CONTRÔLE TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE, UNE VRAIE FAUSSE BONNE IDÉE ?

Certains réclament, à cor et à cri, un « diagnostic structure » sur les immeubles bâtis et certaines municipalités en sont même à la phase d'expérimentation, comme la ville de Lille. Sans doute que les déboires de quelques immeubles du Vieux-Lille (et d'autres villes) inquiètent les autorités (V. conférence de l'Association des professionnels de l'immobilier et du commerce [APIC] du 20 février 2024 à la faculté de droit de l'université de Lille : <https://www.cneji.fr/wp-content/uploads/2024/02/AFFICHE-Matin-dExperts-SOLIDITE-DES-IMMEUBLES-A-LILLE.pdf>).

Le principe de précaution, présenté régulièrement comme un droit garanti par la Constitution, incite sans doute les responsables publics à ne pas devenir coupables d'une situation dont les origines multifactorielles semblent bien combiner les évolutions sociétales, architecturales et environnementales...

L'article 5 de la Charte de l'environnement dispose que « lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage ».

Certains s'interrogent, sans doute : la préservation de l'immeuble bâti fait-elle partie de l'environnement, au sens de cette charte ? Comment pourrait-il en être autrement ?

Si l'on réalisait un sondage auprès des Français, deux biens semblent particulièrement importants dans leur patrimoine : le logement et la voiture.

À bien des égards, ces deux biens présentent des points communs (nécessité, mode de financement, consommation énergétique, sécurité et état d'entretien, intérêt de la revente), même s'ils sont fondamentalement différents car l'un est juridiquement qualifié d'immeuble et l'autre de meuble.

L'importance pour le consommateur et les enjeux de sécurité publique obligent régulièrement les pouvoirs publics à se préoccuper et à légiférer sur ces deux écosystèmes.

Pour les voitures, après avoir démontré, à la fin des années 1980, la relation directe entre la sécurité routière et le mauvais état des véhicules, un contrôle technique automobile (CTA) est devenu obligatoire le 1^{er} janvier 1992. Il concernait à l'origine 116 points de vérification. 133 sont aujourd'hui visés. Est surtout désormais acquis le principe d'une contre-visite pour certaines défaillances techniques.

Si l'on observe la courbe du nombre des personnes décédées sur les routes depuis les années 1990, il va sans dire que le CTA a participé à la baisse des sinistres par l'amélioration du parc automobile. Il a également contribué à une meilleure information des consommateurs en cas de cession du véhicule.

Enfin, si l'on compare la consommation énergétique d'une voiture essence, elle était en moyenne de 8,68 litres aux 100 km en 1990 pour 7,31 litres en 2019 ([https://www.marie-ton.com/consommation-de-carburant-depuis-30-ans-2207.html#:~:text=Il%20y%20a%2030ans%20\(1990,elle%20est%20de%206%2C071%2F100\)](https://www.marie-ton.com/consommation-de-carburant-depuis-30-ans-2207.html#:~:text=Il%20y%20a%2030ans%20(1990,elle%20est%20de%206%2C071%2F100))).

Si peu d'automobilistes connaissent exhaustivement le contenu du CTA, personne ne le remet en question aujourd'hui sur le plan technique. Il est maintenant indissociable du véhicule, même si les plus expérimentés d'entre nous se souviennent également des nombreuses contestations d'alors (https://www.liberation.fr/vous/1995/09/30/check-up-auto-la-caisse-ou-la-casse-le-controle-technique-accru-coutera-cher-aux-automobilistes_142711/).

Pour ce qui concerne l'immeuble bâti, l'écosystème actuel de sa connaissance technique est le diagnostic technique immobilier. Depuis 1996, la famille des diagnostics s'accroît régulièrement et le diagnostic de performance énergétique (DPE) en est aujourd'hui le point d'orgue. L'écosystème peut se résumer ainsi : le premier texte réglementaire publié a été le décret n° 96-97, du 7 février 1996, relatif aux modalités d'évaluation de l'état de conservation des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante et aux mesures d'empoussièrement dans les immeubles bâtis. Il instaurait, pour la première fois, une obligation d'information objective et formelle sur le risque d'exposition des acquéreurs, futurs occupants d'un logement, à des matériaux ou substances dangereuses pour la santé.

S'en est suivi, avec la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite « loi Carrez » qui a inséré dans la loi du 10 juillet 1965 un article 46 instaurant le « certificat loi Carrez » concernant le mesurage de la superficie privative des lots en copropriété.

Deux ans plus tard, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 fait obligation au vendeur d'un appartement ou d'une maison, si ce bien immobilier a été construit avant 1948, de faire établir un « état des risques d'accessibilité au plomb ».

Puis, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose la recherche de termites dans les zones délimitées par arrêté préfectoral.

Il convient d'attirer l'attention sur l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction, qui est venue marquer un tournant dans l'histoire de la profession. Elle dispose que les diagnostics techniques immobiliers sont regroupés dans un unique dossier technique. Elle prévoit, en outre, que les diagnostiqueurs immobiliers devront être certifiés par des organismes accrédités à cet effet.

Puis s'enchaînent de 2006 à 2009 le DPE, le contrôle de l'installation gaz, le contrôle de l'installation électrique, et enfin en 2011 apparaît le contrôle de l'assainissement non collectif.

D'autres procédures s'apparentant aux diagnostics, comme le diagnostic technique global (DTG) pour les copropriétés, le diagnostic structurel mis en place par la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 ou les préconisations du décret tertiaire, venant compléter une liste, non exhaustive.

Quant à la formation des intervenants, à ce jour, elle n'est pas assez qualitative. Faut-il rappeler qu'un diagnostiqueur n'est pas pour autant expert ?

Le dictionnaire Larousse hiérarchise ces deux fonctions ainsi : *le diagnostiqueur* est une personne qui formule un diagnostic et qui décèle la nature d'un mal (en l'occurrence visuellement), tandis que *l'expert* est celui qui a acquis une grande habileté par l'expérience et par la pratique

Pour autant, une fois le travail réalisé, on constate une certaine promptitude du consommateur à engager la responsabilité du professionnel concerné.

Aujourd'hui, cet écosystème est considéré comme nébuleux pour le consommateur et repose sur une problématique juridico-économique pour les professionnels.

C'est le vendeur qui commande et paie le ou les diagnostics (et les diagnostiqueurs sont tous confrontés à des problèmes de comptes clients pléthoriques), il aurait donc tendance à les vouloir les moins chers et les moins renseignés possible. Mais c'est l'acquéreur qui profite des diagnostics et qui y est attentif lors de la visite des lieux...

Cette problématique génère un constat souvent vérifié : les deux parties sont plutôt insatisfaites.










Le propriétaire ne comprend pas cette formalité préalable onéreuse et souvent présentée comme approximative (V. le débat actuel et les revirements sur les DPE...) et l'acquéreur n'y trouve toujours pas son compte dans sa volonté légitime de mieux connaître l'immeuble qu'il achète et d'avoir une chance de mieux négocier son prix.

Faut-il rappeler qu'une visite d'immeuble est généralement trop succincte ? Le béotien acquéreur n'a pas l'habitude de se faire accompagner par un professionnel du bâti lorsqu'il acquiert un immeuble (contrairement à ce qui se passe dans certains pays anglo-saxons).

Cette absence de culture de visite technique est incompréhensible compte tenu des enjeux, et on ne peut pas attendre de l'agent immobilier qu'il soit également architecte.

C'est d'autant plus curieux que cette démarche existe dans certaines transactions : par exemple, un cavalier n'achète pas un cheval sans une visite vétérinaire à ses frais, par exemple.

On suppose les pouvoirs publics guidés par l'idée qu'à terme, les diagnostics finiront par remplir un

Les diagnostics	Type de bien et conditions	Validité
 DPE : diagnostic de performance énergétique	Tout type de bien construit, s'il dispose d'un moyen de chauffage.	10 ans sauf en cas de travaux pouvant impacter la performance énergétique du bien.
 Diagnostic de repérage amiante	Bien dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997	Si le diagnostic date d'avant 04/2013 : à renouveler Si le diagnostic date d'après 04/2013 : validité illimitée
 Diagnostic plomb	Bien dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.	1 an si concentration supérieure au seuil, sinon illimitée .
 Diagnostic gaz	Concerne les installations de gaz fixes de plus de 15 ans	3 ans
 Diagnostic électricité	Concerne les installations électriques de plus de 15 ans	3 ans
 Mesurage Loi Carrez	Tous les biens en copropriété (sauf caves, garages et lots inférieurs à 8m ²)	Illimitée sauf en cas de travaux ayant un impact sur la surface
 Etat des risques naturels, miniers, technologiques et pollutions	Tous les biens	6 mois
 Diagnostic termites	Biens situés dans une zone infestée définie par un arrêté	6 mois
 Conformité du raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées	Essentiellement les propriétaires de maisons individuelles.	3 ans . A noter que dans le cas de la mise en service d'un réseau collectif, le raccordement au tout-à-l'égout est obligatoire dans un délai de deux ans.

double objectif : améliorer la qualité des logements (intérêt collectif) et pallier l'absence de visite technique de l'immeuble (intérêt individuel). Dans cette optique, peut-on envisager de remplacer ou de regrouper l'ensemble des diagnostics techniques dans un document de synthèse plus lisible et plus accessible ?

Depuis 2022, il existe bien le DDT (dossier de diagnostics techniques) destiné à éclairer le futur propriétaire mais ni sa formulation, ni sa présentation ne sont suffisamment lisibles pour le grand public. Après tout, chaque automobiliste retient bien qu'il faut un CTA périodique mais aucun automobiliste ne connaît le contenu des 133 points de vérification ! Mieux encore, nous nous en remettons à un seul contrôleur technique de l'automobile, sans exiger de lui qu'il soit certifié pour les pneus, les freins, les phares, le pot d'échappement, etc.

Rappelons qu'aujourd'hui, la jungle des formations, certifications et renouvellements périodiques des diagnostiqueurs est devenue un véritable business, et le consommateur ne semble pas s'y retrouver dans le rapport qualité/prix du rendu final.

On a même du mal à comprendre pourquoi un diplôme de l'enseignement public de type licence professionnelle « métiers du diagnostic et du contrôle technique du bâti » ne soit pas généralisé par l'éducation nationale. Il pourrait être complété par une obligation annuelle de formation comme pour les experts de justice en bâtiment.

L'expert de justice, chargé d'éclairer le magistrat dans un litige, n'est d'ailleurs, bien souvent, pas lui-même titulaire de ces fameuses certifications... Du point de vue de l'expert en évaluation immobilière, la cinquième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, adoptée en mars 2017, prescrit dans son chapitre 1^{er} au paragraphe 1.1 : « L'expert en évaluation immobilière se doit de tenir compte dans son estimation des diagnostics ou devis établis par un professionnel ayant les qualifications nécessaires pour cette activité ».

Il faut bien reconnaître qu'en quelques années la situation a évolué. La crise énergétique a alimenté la prise de conscience des consommateurs et la notion de valeur verte s'est peu à peu précisée, chacun s'accordant dorénavant à considérer que la valeur verte est « une valeur en moins » plutôt qu'« une valeur en plus », comme elle avait été sous-entendue à la création du concept.

La valeur verte est bien une dépense au service d'un intérêt individuel mais aussi et surtout servant l'intérêt collectif. Rappelons-nous que la création du DPE (il n'est opposable que depuis 2021) a pour objectif principal la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre des accords de Paris...

Cette obligation normative s'installe progressivement, même si trop d'intervenants se contentent

toujours d'émettre des réserves, plutôt que d'inciter leurs clients à faire réaliser les diagnostics avant l'évaluation.

L'écosystème des diagnostics s'est construit progressivement en ajoutant au panier du consommateur des diagnostics supplémentaires, et c'est encore une nouvelle fois le cas avec le débat sur le diagnostic structure généralisé à l'ensemble des immeubles qui se profile...

La mode est pourtant à la simplification administrative. En réalité, personne n'est vraiment dupe. Ce processus de simplification est quasi impossible dans notre société de protection.

On peut donc en conclure qu'il faudra du temps pour intégrer l'ensemble des diagnostics à la culture immobilière.

Dans une décennie, ils feront partie intégrante de la stratégie immobilière, participeront à une meilleure connaissance de l'immeuble, mais surtout amélioreront qualitativement l'état du parc immobilier, à n'en pas douter.

On ne peut donc que conseiller aux propriétaires d'investir dans la connaissance technique de leurs immeubles pour en améliorer à terme la valorisation.

Sans doute faudrait-il, pour une plus grande efficacité collective de cette politique, mettre en place le contrôle technique de l'immeuble, à l'instar du CTA et regrouper en son sein l'ensemble des diagnostics techniques présents et futurs...

Ce dispositif pourrait se substituer ou se combiner avec le carnet d'information sur le logement (CIL).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un carnet d'information sur le logement est en effet obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter de cette date. Cette obligation s'appliquera pour tous les logements et immeubles existants qui feront l'objet d'une mutation – changement de propriétaire(s) ou de locataire(s)... à compter du 1^{er} janvier 2025.

Sans doute faudrait-il former des contrôleurs techniques avec une vision complète de l'ouvrage bâti, même si le contrôle n'effacera jamais un danger imprévisible, comme l'effondrement soudain d'un balcon, quoi qu'en disent certains. En d'autres termes, la peur n'évitera jamais le danger.

Enfin, l'évolution de la jurisprudence rend la notion de « perte de chance » plus concrète, pour ne pas dire plus tentante (Civ. 3^e, 7 avr. 2016, n° 15-14.888, AJDI 2016. 522 ; Civ. 1^{er}, 12 oct. 2016, n° 15-23.230, D. 2017. 46, note J. Traullé ; *ibid.* 24, obs. P. Brun, O. Gout et C. Quézel-Ambrunaz ; D. avocats 2016. 365, obs. M. Mahy-Ma-Somga ; Civ. 2^e, 20 mai 2020, n° 18-25.440, D. 2020. 1100 ; *ibid.* 2021. 46, obs. P. Brun, O. Gout et C. Quézel-Ambrunaz ; *ibid.* 310, obs. R. Boffa et M. Mekki ; RDI 2020. 524, obs. H. Heugas-Darraspen ; AJ contrat 2020. 385, obs. C. François ; RTD civ. 2020. 629, obs. H. Barbier). Il semble désormais que toute perte de chance, même minime, soit indemnisable... Une nouvelle boîte de Pandore semble s'ouvrir.

Les diagnostiqueurs pourraient s'en souvenir car il ne fait nul doute qu'une erreur de diagnostic fait évidemment perdre aujourd'hui une chance de mieux négocier le prix d'achat de l'immeuble et entraînera, en sus de la réparation matérielle éventuelle, un préjudice immatériel sur la valeur vénale.

Les experts en estimation pourraient également s'en préoccuper, car les valeurs qu'ils déterminent risquent également d'être remises en cause si les diagnostics ne sont pas pris en compte. Une simple clause d'information et d'exonération ne suffira bientôt plus.