

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER, ÉLÉMENT ESSENTIEL DU PRIX DE VENTE ET DÉTERMINANT DE LA VALEUR VÉNALE OU LOCATIVE

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), président de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)

et Stéphane Groysillier

Expert certifié en diagnostics techniques et pathologie du bâtiment, DU d'expertise de justice à l'université de Rouen, chargé d'enseignement à l'université de Lille et président de la société AREX (diagnostics & expertises techniques)

Il y a bientôt trente ans naissait un écosystème du diagnostic technique immobilier. D'abord informatifs et désormais opposables, ces diagnostics ont justifié la création d'une nouvelle profession réglementée, celle de diagnostiqueur immobilier.

Ce professionnel s'est imposé en première position de la chaîne de la vente de l'immeuble, avant même le mandat de vente de l'agent immobilier. Cette position, l'accentuation des textes, la crise énergétique et la judiciarisation grandissante génèrent désormais une jurisprudence orientée vers la protection du consommateur. L'institutionnalisation des diagnostics va donc forcément influencer sur le prix de vente qui aura une incidence sur la valeur vénale ou locative des biens comparables. L'expert en évaluation immobilière va donc être lui aussi confronté à cette problématique. La question n'est plus quand mais combien...

C'est le 8 février 1996 qu'a été publié le premier texte réglementaire imposant une obligation d'information sur le risque d'exposition à l'amiante, à des matériaux ou à des substances dangereuses pour la santé aux acquéreurs, futurs occupants d'un logement⁽¹⁾.

Initialement réalisés par des professionnels du bâtiment, les diagnostics techniques immobiliers ont rapidement donné naissance à une véritable profession.

La genèse permet de comprendre l'évolution du métier au travers de ces deux décennies.

Après avoir légiféré sur les risques d'accessibilité au plomb, le repérage des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante et l'état parasitaire d'un local, le législateur intervient de nouveau pour se pencher sur la nécessité de professionnaliser le diagnostic.

Ainsi, l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction⁽²⁾ prévoit que les diagnostiqueurs immobiliers devront désormais être certifiés

par des organismes accrédités. Les professionnels qui souhaitent voir aboutir leur certification sont contraints de se former, sécurisant l'exercice futur et les résultats obtenus.

La même ordonnance précise que l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers seront regroupés dans un unique dossier technique.

Les premiers diagnostics de performance énergétique (DPE) naîtront l'année suivante, en 2006⁽³⁾, en plus du constat de risque d'exposition au plomb, de l'évaluation des risques naturels et technologiques, de « l'état termites » et du diagnostic gaz.

L'année 2006 fut donc une année particulièrement riche pour la profession et la sécurisation des acquéreurs.

En 2007, l'obligation de certification et le DDT entrent en vigueur en même temps que le diagnostic gaz. De la même manière, l'obligation de fourniture d'un DPE est étendue au marché locatif. Celui-ci doit être annexé au bail.

Le législateur semble ainsi, après avoir souhaité mettre en lien les acquéreurs, et donc la valeur vénale des bâtiments, avec leur performance énergétique, mettre également en lien la valeur locative des immeubles d'habitation avec cette même performance.

L'importance du DPE sur le marché immobilier est donc largement confirmée.

L'année qui suit, en 2008, le diagnostic relatif à l'installation d'électricité apparaît et devient ainsi le sixième diagnostic joint au diagnostic technique⁽⁴⁾. S'il est d'abord rendu obligatoire à toute vente de bien construit il y a plus de quinze ans, il deviendra, en 2017, également obligatoire aux mises en location.

Parallèlement, dans le cadre de la loi Grenelle 2⁽⁵⁾, le DPE évolue également et se veut plus fiable. Il est désormais obligatoire de transmettre à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) les prises de mesures et résultats.

Les diagnostics techniques immobiliers ont rapidement donné naissance à une profession

(1) Décr. n° 96-97 du 7 févr. 1996 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, JO du 8 févr.

(2) Ord. n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, JO du 9 juin.

(3) Décr n° 2006-1114 du 5 sept. 2006, JO du 7 sept. ; Décr. n° 2006-1147 du 14 sept. 2006, JO du 16 sept. ; Arr. du 15 sept. 2006, NOR : SOCU0611881A, JO du 28 sept., mod.

(4) Instauré par la L. n° 2003-8 du 3 janv. 2003 (JO du 4 janv.), qui a inséré un art. L.134-7 dans le CCH, mais qui n'est entré en vigueur qu'en 2009 après la publication du Décr. n° 2008-384 du 22 avr. 2008 (JO 24 avr.) et de l'Arr. du 8 juill. 2008 (NOR : DEVU0811947A, JO 23 juill. 2008), mod.

(5) L. n° 2010-788 du 12 juill. 2010 portant engagement national pour l'environnement, JO du 13 juill.

Les directives européennes, à travers la loi ELAN, obligeront une nouvelle refonte du DPE sous un nouveau format en juillet 2021.

Le DPE est désormais juridiquement opposable.

Les évolutions historiques survenues sur ces décennies démontrent aisément la technicité grandissante du métier de diagnostiqueur. Cette technicité accrue suppose la consécration de la performance énergétique de l'habitat.

La protection des biens et des personnes ainsi que l'importance des politiques de santé publique et écologique justifient cette responsabilité grandissante.

Décriée à juste titre par les médias et les associations de consommateurs, la profession a dû se renouveler et se débarrasser de pratiques discutables. Il ne s'agit plus désormais de devoir plaire à son client, mais bien d'exercer un métier technique en toute objectivité, et ce afin de pouvoir en rendre compte ensuite.

L'histoire du métier démontre donc un accroissement non négligeable des compétences.

En premier lieu, la connaissance du bâtiment et des processus de construction est absolument nécessaire.

Puis en second, lieu, une nécessité incontournable de s'inscrire dans un processus de formation continue afin de rester performant et fidèle aux exigences réglementaires, continuellement changeante.

■ La connaissance du bâti

Notre pays est riche de plusieurs types de régions, de plaines, de montagnes, de climat humide, sec, venteux, d'espaces forestiers, marins.

Les constructions sont évidemment adaptées à leur espace d'implantation.

Si le diagnostiqueur n'est pas bâtisseur, architecte ou maître d'œuvre, il doit impérativement comprendre les principes constructifs. La nature du bâtiment, son utilité, sa destination, sa capacité d'accueil, sa construction sont autant de questions à se poser lors de l'exercice de notre métier.

La majeure partie des bâtiments encore en fonction aujourd'hui ont été érigés avant 1949. L'explosion démographique survenue après la Seconde Guerre mondiale et l'hébergement de travail-

leurs venus de l'étranger ont contraint les responsables politiques à construire des cités et de grands ensembles immobiliers.

Apparaissent alors le béton armé et banché et les blocs de granulats. Ces matériaux posent aujourd'hui nombre de difficultés, notamment des contraintes thermiques.

Les diagnostiqueurs doivent maîtriser le vocabulaire attaché aux infrastructures (sols, terrassements, fondations, assainissements), aux structures (cloisons, plafonds, enduits, façades, bardages, verdures, menuiseries), aux couvertures (charpentes, étanchéité, toitures), aux corps d'état (isolations, chauffages, électricité, ascenseurs, sécurité incendie, accessibilité). Cette connaissance indispensable permet d'utiliser la bonne sémantique lors d'échanges professionnels ou d'élaboration de rapports.

■ Le diagnostiqueur et son environnement professionnel

Historiquement le diagnostiqueur avait pour clients les notaires, agents immobiliers, huissiers, avocats, particuliers, bailleurs sociaux, bailleurs privés, groupe de la promotion immobilière et constructeur de petits immeubles collectifs ou de maisons individuelles.

Cependant, depuis plusieurs années, la profession a, en parallèle de la complexification de ses missions, pris attache auprès d'apporteurs d'affaires à forte valeur ajoutée avec notamment les collectivités, les ministères, le monde aéronautique, le ferroviaire, le génie civil, les industriels.

Le diagnostiqueur occupe désormais une place centrale dans la construction, la rénovation ainsi que la déconstruction du bâti. Il est devenu l'un des acteurs incontournables du bâtiment.

Plus particulièrement, le travail thermique au titre du DPE et l'audit énergétique réalisés par le diagnostiqueur permettent l'obtention d'un avis objectif dans la perspective d'une acquisition.

Là encore, le professionnel ne se positionne plus en simple prestataire mais en homme indépendant par rapport aux autres acteurs du secteur.

Pour l'acquéreur d'un bien immobilier, le diagnostiqueur réalisera non seulement l'audit sollicité mais fournira également les recommandations d'usage ou d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis.

Pour le locataire, le constat permettra d'obtenir un avis de performance du logement et de gérer les dépenses énergétiques futures.

Les pouvoirs publics ont ainsi choisi le professionnel du diagnostic technique comme interlocuteur privilégié de l'amélioration de l'habitat.

Il était nécessaire, afin de responsabiliser vendeurs, acheteurs et bailleurs, de les inciter à améliorer l'habitat en favorisant notamment un échange avec un interlocuteur spécialisé.

La possibilité de réaliser des expertises relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi des études thermiques et analyses thermographiques ne font que confirmer cette volonté de voir intervenir le diagnostiqueur comme interlocuteur privilégié du bâtiment.

La profession peut également jouer un rôle préventif dans la détection de désordres du bâtiment, de polluants du bâtiment (amiante, plomb, fibre céramique...), d'insectes xylophages ou de désordres fongiques.

Cet accroissement permanent de missions du diagnostiqueur pose la question de sa responsabilité.

Qu'en est-il de l'opposabilité du DPE qu'il réalise grâce à ses certifications ?

Quel est le niveau de responsabilité qu'il porte en cas d'erreur ou de diagnostic complaisant ?

Deviendra-t-il un véritable expert en diagnostics techniques (renforcement des investigations) ou son rôle continuera-t-il de se limiter à la constatation visuelle pour rester un simple technicien diagnostiqueur ?

■ Le diagnostic immobilier et son importance dans le quotidien

S'il est prétentieux d'affirmer que le diagnostic immobilier a une place prépondérante dans le quotidien des Français, il participe à l'effort collectif.

Il n'intervient ainsi que par action préventive en tentant d'éviter ou de prévenir certains accidents ou

Le diagnostiqueur doit impérativement comprendre les principes constructifs

incidents. En effet, si les diagnostics sont aujourd'hui entrés dans le quotidien de la transaction immobilière, les travaux prescrits ne sont pas toujours réalisés, alors qu'il n'est pas rare de rencontrer des habitations parfois très « précaires », voire dangereuses. La démocratisation des émissions télévisées de bricolage ne permet malheureusement pas de voir améliorées ces situations aujourd'hui réglées par des particuliers qui tentent, tant bien que mal, de « corriger » leurs installations selon nos recommandations sans pouvoir respecter les règles de sécurité, *a minima*.

De la même manière, les installations électriques demeurent le parent pauvre de la rénovation chez les particuliers. Au mépris total des règles élémentaires de sécurité, les installations sont repiquées, modifiées, bricolées.

Il en est de même pour le gaz, où il n'est pas rare de constater des conduits de raccordement malmenés, des tubes flexibles à embout mécanique (TMEF) détériorés, des robinets de coupure d'un autre temps, des amenées et sorties d'air sciemment obturées.

Les pouvoirs publics semblent s'être emparés de ces difficultés touchant tant les personnes que l'environnement.

Des communes de plus en plus nombreuses imposent désormais le « permis de louer » obligeant les propriétaires à mettre leurs installations en sécurité après le passage des diagnostiqueurs.

Le rôle de diagnostiqueur oblige à la pédagogie.

Il est primordial que le diagnostic n'en reste pas là. Que son utilité soit complète et que nous parvenions à inciter à la mise en sécurité.

Les enfants sont également concernés par la mise en sécurité des bâtiments pollués car le plomb, vecteur de saturnisme, est encore beaucoup trop présent dans les quartiers populaires.

La santé publique doit prendre le pas sur la rentabilité locative !

Au quotidien, si le diagnostiqueur doit être pédagogue auprès de ses prescripteurs et des bénéficiaires de ses diagnostics, il devrait également se sentir responsable en alertant les services de l'État sur la présence de surfaces plombées trop dégradées ou des bâtis très délabrés.

■ La déontologie du métier

La réglementation de l'activité d'opérateur en diagnostic immobilier s'est engagée avec l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée qui établit les principes d'exercice de cette profession et les obligations en matière de diagnostic.

(6) Décr. n° 2006-1114 du 5 sept. 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique, JO du 7 sept.

(7) Les premiers textes fondateurs apparaissent en 2006. Les textes déontologiques émanent d'un Arr. du 24 août 2006 (il impose des critères de compétence, d'impartialité et d'indépendance pour les personnes réalisant les diagnostics immobiliers. C'est l'un des premiers textes qui encadre clairement la déontologie). Quant au Décr. n° 2010-1200 du 11 oct. 2010 (JO 13 oct.), il renforce ces principes en introduisant des obligations d'assurance, d'impartialité et d'absence de lien avec les acteurs ayant un intérêt dans la transaction (ex. agences, notaires, entreprises de travaux). Le code de déontologie spécifique émane d'un Arr. du 2 juill. 2018 (NOR : TERL1806292A, JO du 8 juill.).

Si ce texte a été « fondateur » pour les évolutions réglementaires nécessaires vers l'encadrement légal de cette activité et la mise en place d'un « document unique » regroupant tous les diagnostics obligatoires en cas de transaction ou de location d'un bien immobilier, il n'est pas allé sur le terrain de l'exercice même de ce métier. Moins d'une année plus tard, un décret du 5 septembre 2006⁶ a défini légalement le métier en permettant le développement de relations clients saines et transparentes.

Les premières notions déontologiques apparaissent dans les articles, et aussi par voie réglementaire⁷.

Les articles du code de la construction et de l'habitation précisent les éléments suivants depuis maintenant 19 ans.

Art. R. 271-3 « Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Art. R. 271-4 « Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait [...] pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans

respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. »

L'impartialité et l'indépendance tordent ainsi durement le cou aux vieilles pratiques de commissionnement des prescripteurs.

À cette époque et en l'absence de règles déontologiques, certains prescripteurs ne rencontraient n'hésitaient pas à faire pression sur les professionnels du diagnostic qui réclamaient, en échange de prescriptions, une commission en numéraire.

Si la pratique s'est adaptée à ces nouvelles règles, on peut regretter que le diagnostiqueur soit finalement le parent pauvre dans la chaîne de la transaction.

Il doit intervenir avec diligence (souvent dans les 48 heures), travailler dans l'urgence (des rapports parfois attendus sous 24 heures), il est sous la pression des intermédiaires ou des vendeurs (en dire et écrire le moins possible) et il peut parfois attendre des mois avant d'être payé d'une facture de quelques centaines d'euros en moyenne. Et il verra sa responsabilité engagée si l'acquéreur n'est pas satisfait du résultat !

■ La responsabilité civile et pénale

La responsabilité civile et pénale attachée à l'exercice de la profession est, depuis toujours, abordée lors des formations.

Il s'agit d'une épée de Damoclès, garante d'un exercice indépendant.

La société du risque zéro dans laquelle nous évoluons, additionnée au principe de précaution, suppose, dans ce domaine d'activité, que nous puissions garantir des diagnostics objectifs.

L'objectivité et l'impartialité sont absolument nécessaires si nous voulons apporter notre concours à la protection des biens et des personnes.

Les pressions sont quotidiennes et la plupart du temps infondées, les diagnostiqueurs étant contraints à être vigilants.

La pratique du terrain a appris aux diagnostiqueurs à devenir de plus en plus prudents, notamment en matière de contrôle d'installation électrique que de gaz.

Le contrôle des polluants suppose également des risques éventuels qui porteront atteinte à l'intégrité physique et la santé des personnes (risques type CMR : cancérigènes, mutagènes, reprotoxiques).

La santé publique doit prendre le pas sur la rentabilité locative !

Une erreur d'appréciation pourra engendrer de lourdes conséquences sur les individus.

Les indemnisations attendues iront de la simple perte de chance aux divers préjudices matériels ou immatériels.

La responsabilité pénale de l'opérateur pourra également être engagée⁸.

La responsabilité de l'opérateur certifié lui impose d'observer la méthodologie normative afin de réaliser correctement son diagnostic et d'opérer les remarques de rigueur s'il ne peut réaliser dans de bonnes conditions la mission confiée.

■ Illustration jurisprudentielle

Par arrêt rendu le 28 août 2024⁹, la cour d'appel de Rouen a condamné un diagnostiqueur et son assureur au règlement d'une somme de 61 000 € à titre de dommages et intérêts, correspondant au coût des travaux utiles dans la limite de 20 640 €, soit un tiers du coût réel.

En l'espèce, un premier DPE avait été réalisé, classant le bien vendu en catégorie G. Deux mois plus tard, le même diagnostiqueur réalise un second DPE sur le même bien classant cette fois le bien en catégorie D.

Les vendeurs ne justifient d'aucuns travaux réalisés entre les deux diagnostics.

Les acquéreurs ont engagé la responsabilité du diagnostiqueur sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle prévue par l'ancien article 1382 du code civil (auj. art. 1240). Ils reprochent, pour ce faire, les analyses de l'expert désigné précisant un manquement préjudiciable dans l'exécution de sa mission par le diagnostiqueur.

Ce dernier a tenté de préciser l'absence de lien de causalité avec les préjudices, lesquels ne pouvaient relever que de la perte de chance. L'expert rappelait que « les logements construits après 1948 justifient l'utilisation de la fiche logement 6.1 tandis que les logements construits avant 1948 sont analysés dans la fiche logement 6.2 ».

« Il a constaté, sans que le diagnostiqueur ne fournisse d'explication au cours des opérations, que ce dernier a utilisé à tort la fiche loge-

ment 6.2 fondant une évaluation sur la base des consommations. Pour expliquer les divergences entre les DPE, il indique que "la disparité des consommations entre le DPE Logement 6.1 et Logement 6.2 sont du fait que le 6.2

tient compte des consommations suivant un usage spécifique et que le 6.1 tient compte du bâti et d'un usage standardisé". Il vise différents points d'appréciation sur l'état des lieux. »

La cour d'appel de Rouen prend le temps de rappeler le contenu légal du DPE en citant l'ensemble des éléments¹⁰.

Elle rappelle également que l'utilisation par le diagnostiqueur du mauvais formulaire, bien que ce dernier réfute la réalisation d'un diagnostic de complaisance, a conduit à une évaluation de la performance énergétique plus favorable.

Elle précise par ailleurs que « M. [B] a ainsi commis une faute dans l'exécution de sa mission à l'origine d'un classement énergétique du bien plus favorable que la réalité constatée tant par les autres diagnostiqueurs que par l'expert judiciaire qui a causé aux acquéreurs un préjudice quant à leur appréciation de la valeur du bien.

« Le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consiste pas dans le coût des travaux mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente voire de ne pas acquérir le bien.

« Comme le font observer M. [B] et la SA Allianz IARD, sur une mise à prix de 186 000 €, le bien a été vendu au prix de 172 000 €, mobilier compris, soit pour l'immeuble un prix de 171 050 € corres-

pondant à une maison implantée sur 16 ares 37 ca comprenant quatre pièces au rez-de-chaussée et quatre chambres à l'étage de l'ordre de 125 m² soit une valeur du mètre carré habitable de l'ordre de 1 376 €. Le prix déjà modeste pour une propriété de cette nature laissait peu de marge à la négociation. La perte de chance sera limitée à 12 % du prix de vente, soit une somme de 20 640 €, le jugement étant infirmé de ce chef ».

La cour d'appel confirme ainsi la possibilité de voir engager la responsabilité du diagnostiqueur dans l'hypothèse où ce dernier ne respecterait pas sa mission et ne l'exécuterait pas selon les règles de la profession. Ainsi, la perte de chance d'avoir pu voir le prix réduit sera indemnisée tant par le diagnostiqueur que par son assureur.

Pour garantir l'exercice de son activité, le diagnostiqueur, ou la société au travers de laquelle il exerce, souscrit des garanties.

Une couverture minimale de 300 000 € par sinistre et dans la limite de 500 000 € par an est ainsi obligatoire, mais rien n'empêchera d'augmenter arbitrairement les niveaux de garanties.

D'importantes compagnies nationales se désengagent de plus en plus de ce marché, obligeant les professionnels à s'adresser aux compagnies anglo-saxonnes, lesquelles pratiquent des tarifs particulièrement prohibitifs et ne prémunissent pas leurs adhérents d'éventuelles défaillances de couverture comme on a pu le voir dans le domaine de l'assurance construction.

Seule l'adhésion à une fédération ou un groupement permet de se prémunir de tarifs non justifiés.

L'opposabilité grandissante du DPE et la responsabilité attachée du diagnostiqueur ne feront qu'amplifier la difficulté et donc sa légitime prise en compte.

Depuis trente ans, un véritable écosystème s'est créé autour d'une meilleure connaissance technique de l'immeuble vendu ou loué. Certains voudraient même aller plus loin, et parlent notamment d'un diagnostic « structure¹¹ ». La protection du consommateur se renforce, conformément au principe de précaution. La boîte de Pandore a été ouverte à l'instar des contrôles techniques automobiles et de l'évolution du nombre de points de contrôle depuis quarante ans.

Les Anglo-Saxons connaissent cette culture d'expertise technique des biens qu'ils acquièrent, bien plus que notre propre culture latine. Nous nous en rapprochons désormais, mais avec une nuance plus réglementaire que libérale.

(8) C pén., art. 441-1 (faux et usage de faux), art. 121-3 s. (infractions non intentionnelles), art. 223-1 et 223-6 (mise en danger délibérée de la vie d'autrui ou abstention volontaire d'empêcher un crime ou délit contre l'intégrité physique d'une personne) ; CCH, art. L. 271-6 (obligation de compétence, d'impartialité et d'indépendance du diagnostiqueur) ; C. trav., art. L. 4741-1 et CSP, art. L. 1337-4 (non-respect des obligations relatives à la sécurité et à la prévention des risques liés à l'amiante ou au plomb).

(9) Rouen, 28 août 2024, n° 23/01268, AJDI 2025. 145, obs. M. Thioey.

(10) Art. 3 de l'Arr. du 15 sept. 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine dans sa version résultant de la modification par l'Arr. du 8 févr. 2012.

(11) J.-J. Martel, F. Cholet, Point de vue, Le contrôle technique de l'immeuble, une vraie fausse bonne idée ?, AJDI 2024. 409.

Pour garantir l'exercice de son activité, le diagnostiqueur souscrit d'importantes garanties

Jusqu'à présent, les contrôles demeurent apparents et visuels, mais jusqu'à quand ? Et surtout, jusqu'où poussera-t-on la notion d'examen visuel ou accessible¹² ?

Pour faciliter la mise en place de ces contrôles, encore jugés trop onéreux par le consommateur, le législateur avait mis le coût des diagnostics à la charge du vendeur. Cette démarche n'a finalement pas facilité l'indépendance des diagnostiqueurs, puisque celui qui paye à tout intérêt à bénéficier des diagnostics avantageux, les agences n'hésitant pas à consulter les diagnostiqueurs les moins regardants, qui sont souvent aussi les moins chers...

À l'inverse, l'acquéreur qui n'a pas participé au choix du diagnostiqueur, ni à son intervention technique, est pourtant le bénéficiaire extracontractuel de ces investigations techniques.

Jusqu'à aujourd'hui la liaison entre le résultat du diagnostic et le prix de vente n'était pas évidente à démontrer.

La difficulté d'interprétation et de compréhension des documents produits n'aide pas beaucoup l'acquéreur à justifier son offre d'achat et donc à constituer la base de références qui orientera le marché des valeurs vénales ou locatives.

L'opposabilité permet aux acquéreurs de faire vérifier les diagnostics à la première occasion par des intervenants sérieux dans le cadre d'une contre-expertise.

Ces vérifications entraîneront des revendications et des contentieux certains avec l'ensemble de la chaîne des professionnels concernés par la vente : agents immobiliers, notaires et diagnostiqueurs.

Plus en amont encore de la mise en vente, la question de la valorisation de la valeur vénale et de la valeur locative se pose forcément puisque la valeur vénale revient à supputer le prix d'un bien sur son marché.

La valorisation actuelle des biens, tant en valeur vénale que locative, ne prend pas assez en considération les diagnostics. L'expert préfère trop souvent encore mettre une réserve dans son rapport d'expertise et il ignore même souvent que les DPE pratiqués sur l'immeuble sont consultables sur le site de l'ADEME.

Les diagnostics techniques immobiliers sont-ils durablement réservés aux mutations à titre onéreux ? Jusqu'à présent, les mutations à titre gratuit en sont exonérées.

L'expertise de la valeur vénale ou locative d'un bien dont le contexte serait la vente obligerait la réalisation des diagnostics, *a contrario* d'un bien dont le contexte est celui d'un partage familial ou d'une transmission à titre gratuit.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière¹³ prescrit pourtant, certes timidement et sans distinguer le contexte, « 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 ne fait aucun doute que la prochaine édition en cours d'élaboration sera plus précise sur ces sujets. La jurisprudence s'en saisira puisque s'exonérer d'un document accessible au motif que le client ne le fournit pas ne sera plus suffisant.

À l'appui de ce qui est constaté aujourd'hui sur le marché des transactions, l'expertise de la valeur vénale et locative devra prendre plus en considération les données techniques des immeubles qu'elle ne le fait actuellement. C'est une certitude.

Faute de quoi, le rapport d'expertise, même sollicité par la justice, pourra faire l'objet d'une contestation ou d'un ajustement lorsque les parties auront connaissance ultérieurement des diagnostics.

La difficulté expertale n'est plus de discuter du principe d'un lien entre diagnostics et valeur vénale ou locative d'un bien, mais plutôt de déterminer l'impact réel sur le bien évalué.

On ne peut que conseiller aux experts en évaluation immobilière de faire désormais preuve de réflexion au cas par cas et de pédagogie prudentielle dans leurs rapports.

Les diagnostics techniques sont-ils durablement réservés aux mutations d'immeubles à titre onéreux ?

(12) Civ. 3^e, 30 janv. 2025, n° 23-14.069, AJDI 2025. 230.

(13) Charte de l'expertise en évaluation immobilière – 5^e éd., mars 2017 chap. 1 – 1.1 (https://charteexpertiseimmo.org/files/charte_pdf/Charte_2017_5eme_edition_mars_2017.pdf).