

Journal de l'environnement



Inquiétudes autour des diagnostics immobiliers

28/05/2008 10:28

L'UFC-Que choisir remet en cause le manque de fiabilité des diagnostics immobiliers. Elle dénonce le versement de commissions par des diagnostiqueurs à des agents immobiliers, et les conflits d'intérêt engendrés lorsqu'un certificateur et un diagnostiqueur appartiennent au même groupe.

Evaluer

par Agnès Ginestet



Réagir à l'article

Des diagnostics amiante incomplets, des sondages mal réalisés pour les diagnostics termites, de mauvaises estimations dans le cadre de diagnostic de performance énergétique (DPE). Les résultats d'une enquête de l'UFC-Que choisir basée sur 21 diagnostics immobiliers effectués pour trois pavillons français ont de quoi en effrayer plus d'un... Après vérification de ces mesures par des professionnels d'Afnor certification, il est notamment apparu que dans un pavillon de La Rochelle de 75 mètres carrés (m2), 4 diagnostics sur les 6 réalisés ont présenté des repérages incomplets, alors que des traces d'amiante étaient présentes à deux endroits dans l'habitation. De plus, un seul diagnostic termites a fait l'objet d'un sondage correct, les 5 autres n'ayant été réalisés qu'à l'œil nu.

Autre fait marquant révélé par l'enquête: pour un même pavillon, les tarifs appliqués par les diagnostiqueurs testés varient fortement, et ce, indépendamment de la qualité du diagnostic. A Besançon, où 7 diagnostics amiante et DPE ont été réalisés sur un pavillon de 130 m2, les prix vont de 271 à 410 euros. «Il n'y a aucune fiabilité pour les consommateurs, qu'ils soient vendeurs ou acheteurs», conclut l'UFC-Que choisir.

Plusieurs raisons au manque de rigueur et de qualité des diagnostics ont été présentées le 27 mai par l'association de défense des consommateurs lors d'une conférence de presse, comme le manque d'indépendance et d'impartialité, pourtant obligatoires d'après le Code de la construction. Déjà, une enquête de 2006 de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) avait révélé des commissions représentant 15 à 30% du chiffre d'affaires de diagnostiqueurs, versées à des agents immobiliers. «Ce problème fausse le jeu normal de la concurrence, car le meilleur diagnostiqueur apparaît comme celui qui commissionne le mieux», a indiqué Alain Bazot, président de l'UFC-Que choisir qui vient d'assigner en justice la société Allodiagnostic pour faire condamner les pratiques de commissionnement.

L'association dénonce également l'existence de groupes ayant une double activité d'agence immobilière et de diagnostiqueur immobilier, citant ainsi l'administrateur de biens Foncia et sa filiale Compagnie nationale d'expertise et de mesurage (Cnem). Cette dernière a été assignée en justice par la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi) pour non-respect du principe d'indépendance.

Enfin, la présence d'un organisme certificateur et d'une société de diagnostic dans un même groupe est remise en cause par l'UFC-Que choisir. Bien que le Code de la construction stipule qu'«un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique», l'association constate qu'un groupe comme Dekra a créé deux filiales distinctes, l'une de certification et l'autre de diagnostic. «Cela engendre un grave conflit d'intérêt: on ne peut pas être à la fois juge et partie», a ainsi fait remarquer Marie de Prandières, juriste à l'UFC-Que choisir.

VALIDER

FERMER