

13 octobre 2010

L'INTERDICTION DU COMMISSIONNEMENT DANS LE DIAGNOSTIC IMMOBILIER EFFECTIVE DEPUIS LE 13 OCTOBRE 2010

Le décret¹ visant à interdire le commissionnement dans le diagnostic technique immobilier vient de paraître au Journal Officiel du 13 octobre 2010, avec entrée en vigueur immédiate.

Comme nous l'évoquions dans notre précédent communiqué sur le sujet (CP Fneci du 29 septembre 2010), ce décret, longtemps attendu par la profession vient aujourd'hui clarifier les relations contractuelles et commerciales entretenues par la branche du diagnostic technique immobilier et celles de l'immobilier ou du bâtiment.

Ce texte interdit toute forme de commissionnement liée à l'activité de diagnostiqueur immobilier : « le diagnostiqueur (ou son employeur) ne peut verser aucune rétribution ou aucun avantage à une entité intervenant dans la vente ou la location du bien objet du diagnostic ; il ne peut recevoir aucune rétribution ou avantage émanant d'une entreprise pouvant réaliser des travaux en rapport avec l'établissement du diagnostic. »

Les Pouvoirs Publics ont, à juste titre, considéré que « ces liens étaient susceptibles de porter atteinte à l'indépendance et à l'impartialité du diagnostiqueur en créant une situation de conflit d'intérêt potentiel ou avéré pouvant altérer le jugement professionnel ».

Cette prise de position des Pouvoirs Publics marque une volonté de rétablir des relations commerciales saines et équilibrées entre les branches du diagnostic technique et de l'immobilier, particulièrement visé par le décret, et d'accentuer la séparation existante entre ces deux branches en renforçant les bases du diagnostic technique : l'indépendance et l'impartialité.

Cette interdiction est accompagnée d'un volet pénal qui élargit les sanctions déjà prévues par la réglementation (sanctions qui ne concernaient que les propriétaires) à tout mandataire intervenant pour le compte du propriétaire. Les intermédiaires de la gestion-transaction, lorsqu'ils ont un mandat de vente ou de location doivent vérifier que leur prestataire en diagnostics respecte les obligations légales auxquelles il est soumis, sous peine des mêmes sanctions (contraventions d'un montant de 1500 euros et, en cas de récidive de 3000 à 15000 euros).

Cette extension devrait responsabiliser pleinement les professionnels de l'immobilier dans les choix qu'ils effectuent pour leurs clients et les conduire à valoriser la qualité des prestations dans leurs critères de sélection.

Nous ne pouvons que nous réjouir de cette avancée pour l'activité du diagnostic technique qui est une pierre de plus dans la construction de sa reconnaissance en tant que branche à part entière.

Dans le prolongement de cette avancée et d'un point de vue plus « commercial », nous demandons à ce que l'obligation de signature d'un ordre de mission (déjà prévue pour certains diagnostics) entre le client – ou son mandataire – et le diagnostiqueur soit étendue à l'ensemble des diagnostics afin d'établir clairement les responsabilités de chacun et d'apporter une information claire au consommateur.

Source FNECI

Un petit bémol peut cependant être émis sur les conditions de mise en oeuvre de ce décret : les intentions sont bonnes, mais quels outils permettront réellement d'en assurer la stricte application ?

Cette question est pour le moment sans réponse précise et nous laisse quelque peu dubitatifs.

1 Décret n°2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour application de l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

acc@181.fr