

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 avril 2010

ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT - (n° 2449)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 387 Rect.

présenté par
M. Dionis du Séjour

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 35, insérer les trois alinéas suivants :

« a) *bis* À l'avant-dernier alinéa, après les mots : « à elle », sont insérés les mots : « ou la recommande ».

« a) *ter* Après l'avant-dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En particulier, elle ne peut leur verser, directement ou indirectement, aucune rétribution à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit, ni appartenir, être affiliée ou être contractuellement liée à un organisme, une structure ou à un groupe de sociétés traitant de la gestion, de la location ou de la vente de biens immobiliers. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les principes d'impartialité et d'indépendance des diagnostiqueurs immobiliers ne sont pas suffisamment décrits, laissant ainsi place à un flou juridique dont abusent de trop nombreux professionnels. Ainsi, la pratique du commissionnement entre diagnostiqueurs et agents immobiliers s'est généralisée dans ce secteur. Elle est pourtant de nature à placer le diagnostiqueur dans une situation de pression financière inconciliable avec l'exigence d'impartialité dans la réalisation de ses prestations. Le professionnel qui aura une relation d'affaire stable avec tel ou tel agent immobilier sera tenté de ne pas la perturber en évitant de remettre un rapport qui, par son contenu, pourrait faire annuler ou à tout le moins retarder la réalisation de la vente et donc la perception de la commission de vente par cet agent. Rappelons que les diagnostiqueurs jouent un rôle préventif essentiel en terme de santé et de sécurité publique qui justifie d'ailleurs que leur intervention - bien que coûteuse pour les consommateurs - soit obligatoire. Aussi, afin de couper court à ces dérives, il est indispensable que les règles soient précisées. De la même manière, il est essentiel qu'un diagnostiqueur immobilier ne puisse avoir de lien direct ou indirect avec une

structure ayant pour activité la gestion, la location et la vente de biens immobiliers. Le principe d'indépendance est pourtant là encore mis à mal en pratique, en particulier par un grand groupe immobilier qui, à côté de son activité principale d'agent immobilier, possède une filiale pour laquelle travaillent de nombreux diagnostiqueurs immobiliers via la conclusion d'un contrat de partenariat. Là encore, cette relation économique indirecte avec l'agent immobilier risque de conduire le diagnostiqueur à minimiser les risques ou les défauts que présente le bien dont l'examen lui est confié, afin de ne pas contrarier les intérêts du groupe auquel il est lié et qui lui apporte de nombreux clients.

Si l'agent immobilier, en sa qualité de mandataire du propriétaire, a clairement un parti pris pour son client, le diagnostiqueur, à l'inverse, ne doit être guidé que par un souci d'objectivité afin de constater, de manière la plus neutre possible, l'état du bien qu'il examine. Aussi, il est indispensable que ces deux professions guidées par des intérêts qui peuvent être dans certains cas totalement contradictoires, soient tenues à l'écart l'une de l'autre.