

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 454 Rect.

présenté par
M. Dionis du Séjour

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant :

I. – L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa du I est remplacée par trois phrases ainsi rédigées :

« I. – Nul ne peut proposer la vente, en tout ou partie d'un immeuble bâti, sans tenir à la disposition des visiteurs, un dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur. Cette obligation est sanctionnée pénalement par l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe. En cas de vente, le dossier de diagnostic technique, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. ».

2° Le dernier alinéa du II est supprimé.

II. – L'avant-dernier alinéa de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 26 décembre 1986 est supprimé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, le dossier de diagnostic technique dont fait partie le diagnostic de performance énergétique doit être établi au plus tard au moment de la promesse de vente à laquelle il doit être annexé.

En pratique, ces documents sont très souvent réunis dans la précipitation, quelques jours avant la signature de la promesse, et ce souvent par l'intermédiaire ou sur les indications de l'agence immobilière qui prend très souvent une commission au passage. Le diagnostiqueur est ainsi pressé par le temps et ce, au détriment de la qualité de son travail. En outre, dans la mesure où la conclusion de la vente est imminente, il peut subir une certaine pression afin que ses conclusions ne la remettent pas en cause au dernier moment, surtout lorsqu'il a un courant d'affaire important avec l'agent immobilier qu'il commissionne.

Pour beaucoup de consommateurs/vendeurs, ces diagnostics, et en particulier le diagnostic de performance énergétique, sont vécus comme une énième formalité administrative qui, en outre, est susceptible de remettre en cause le point d'accord négocié avec l'acquéreur. Les vendeurs ont donc tendance à n'attacher que peu d'importance à leur qualité.

L'obligation pour les vendeurs de biens immobiliers de tenir le dossier de diagnostic technique à la disposition des visiteurs dès la mise en vente du bien permettrait de changer la donne.

Le marché de l'immobilier y gagnerait en termes de transparence. D'une part, les acheteurs potentiels seraient informés en amont, avant même leur prise de décision, sur l'ensemble des qualités substantielles du bien dont font évidemment partie la présence éventuelle d'amiante, de plomb, de termites, la sécurité des installations de gaz et d'électricité et la capacité énergétique du logement. D'autre part, les propriétaires/vendeurs devraient petit à petit rechercher un diagnostiqueur avant même de s'adresser aux agences immobilières. Ces dernières perdant ainsi progressivement leur rôle d'intermédiaire, leur commissionnement par les diagnostiqueurs - alors que ceux-ci sont tenus à une obligation d'indépendance et d'impartialité - devrait s'atténuer. Ainsi, comme le souligne la DGCCRF dans son enquête réalisée au 1er semestre 2006, « L'indépendance des diagnostiqueurs est affectée par la proximité dans le temps entre la prestation de diagnostic et la transaction immobilière ».

Enfin, au même titre que les autres diagnostics, le diagnostic de performance énergétique devrait pouvoir être utilement opposé par l'acquéreur à son vendeur, comme par le locataire au bailleur. Sa seule valeur informative tend aujourd'hui à totalement désresponsabiliser les professionnels offrant cette prestation. Lui donner plus de force juridique entraînerait une amélioration de sa qualité et donc, progressivement, une prise en compte plus sérieuse de son contenu par les cocontractants. Notons que la mise en place d'une telle mesure devrait vraisemblablement passer par une amélioration des méthodes, voire des outils d'évaluation des consommations énergétiques.