

Transparence

N°12 - MARS-AVRIL 2006

La lettre du réseau Agenda

SATURNISME

LE DIAGNOSTIC PLOMB PREND DU POIDS

Fin l'ERAP, bonjour le CREP ! Fin mars* devrait entrer en vigueur le Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), en lieu et place de l'Etat des risques d'accessibilité au plomb (ERAP). Très concrètement, quelles sont les principales évolutions ?

► La première, et sans doute la plus importante, réside dans la publication d'un arrêté au lieu et place d'une circulaire de la DDASS. Ce point est primordial dans la mesure où certains diagnostiqueurs ne respectaient pas les mêmes modalités d'analyse que les experts du réseau Agenda, ce qui leur permettait de diviser par dix le nombre de mesures, ne se sentant pas liés par une simple circulaire, au mépris de la santé des occupants de l'immeuble !

► La seconde met fin à un différend pouvant opposer les diagnostiqueurs : désormais les mesures de plomb dans les revêtements ne peuvent être effectuées qu'avec un appareil à fluorescence X capable d'analyser la raie K, seule méthode permettant de détecter un revêtement contenant du plomb présent sous un autre revêtement. Le projet d'arrêté ne fait que confirmer la position du réseau Agenda, ce qui permettra à nos clients de ne pas avoir à supporter le coût d'un constat mais

seulement celui d'une mise à jour dans le cas d'une transaction portant sur un bien déjà contrôlé.

► La troisième met fin à certaines conclusions fantaisistes dans la mesure où l'auteur du constat devra classer de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations.

► Enfin, la recherche de plomb dans les revêtements est étendue à l'ensemble du territoire national, ce qui est somme toute assez logique pour une obligation relative à la politique de santé.

► Pour ce qui est du domaine d'application, le CREP concernera tous les biens immobiliers d'habitation construits avant 1949, et plus particulièrement :

- les parties privatives si le constat est réalisé avant transaction ou, à compter du 11 août 2008, avant toute mise en location,

- les parties à usage commun, avant le 11 août 2008, et avant tous travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements (arrêté d'application en cours de rédaction).

► Enfin, si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, il appartiendra désormais à son auteur de transmettre immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d'implantation du bien expertisé. ■

(* Les textes d'application de la loi du 9 août 2004 n'attendent plus que la signature des ministères du Logement et de la Santé.

**EXTENSION
À LA FRANCE
ENTIÈRE DÈS
LE PRINTEMPS,
ET, À PARTIR
DE L'ÉTÉ 2008,
AUX LOCATIONS.**

CE QU'IL FAUT SAVOIR

► Ce dispositif s'inscrit dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, une grave affection neurologique qui frappe, en particulier, les enfants ingérant des écailles de peinture au plomb. Un risque non négligeable dans les « taudis » et les appartements très dégradés.

► L'attention particulière que va devoir porter le diagnostiqueur aux « facteurs de dégradation du bâti » confère, de fait, à ce diagnostic une portée plus large que la seule recherche de plomb.

► Le fait, pour un bien immobilier, de comporter des peintures au plomb est assez banal et facilement corrigé. Un diagnostic négatif peut ainsi facilement être dédramatisé. Il est très rare que la présence de plomb puisse avoir des conséquences sur la détermination du prix de vente.

EDITO

MAILLONS FORTS

Les professions d'agent immobilier, de notaire et de diagnostiqueur immobilier ont chacune leur histoire, leur culture propre, leurs références. Bien que partenaires sur le terrain, il leur arrive ainsi de renvoyer à leurs clients communs - acquéreurs et vendeurs - une image parfois peu avantageuse des autres maillons de la chaîne. Combien de fois la facilité n'a-t-elle pas conduit à échanger avec ses clients, sur le mode de la connivence, quelques clichés sur les autres professions associées au processus de vente ?

Ce jeu est à somme nulle et peut même assez facilement déclencher, si l'on n'y prend garde, la spirale du dénigrement. Or notaires, agents comme diagnostiqueurs ont tout intérêt, enfin, à mettre en place une véritable collaboration pour apporter à leurs clients communs le service qu'ils attendent aussi bien sur la partie technique que commerciale et réglementaire. Tout en respectant l'indépendance de chacun, maillon indispensable à la force du service que nous devons mettre en place. ■

Votre diagnostiqueur
immobilier

AGENDA FRANCE
Tél.: 0 800 397 378



DIAGNOSTIC IMMOBILIER
1er réseau national d'experts



ÉCHÉANCE

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE, L'HEURE DU RATTRAPAGE

Les immeubles et bureaux dont vous contribuez à la vente ont-ils bien fait l'objet d'un diagnostic permettant de constituer leur Dossier technique amiante (DTA)? Depuis le 1^{er} janvier de cette année, un DTA doit pouvoir être fourni à tout moment.

La mesure concerne principalement tous les locaux d'activité (bureaux, entrepôts, commerces, industries...), les parties à usage commun, dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Elle avait déjà été rendue obligatoire au 31 décembre 2003 pour les IGH et les ERP (catégories I à IV).

Le DTA détaille notamment la localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante, leur état de conservation et enregistre les travaux de retrait ou de confinement effectués.

Le dernier trimestre 2005 a été marqué, dans nos cabinets, par un afflux de demandes de DTA et les retardataires semblent encore très nombreux...

LES PROPRIÉTAIRES CONCERNÉS AVAIENT JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2005 POUR FAIRE EFFECTUER LE DTA.

Il est vrai que les contrevenants s'exposent à des sanctions pénales et à des poursuites éventuelles d'intervenants (entreprises de BTP, artisans...) amenés à effectuer des travaux sans avoir pu prendre connaissance du risque amiante

auquel ils sont susceptibles de s'exposer et d'exposer les habitants. Le propriétaire (ou son représentant ou le syndic de copropriété) a en effet l'obligation de leur communiquer le DTA. Mieux vaut donc tard que jamais... ■

CE QU'IL FAUT SAVOIR

- Le DTA fait désormais partie du « carnet de santé » de l'immeuble. Il est indispensable de le constituer. ► Les autorités de contrôle ont entrepris de former leurs agents à la vérification des DTA. Il semblerait que, par le passé, un nombre important de DTA aient été réalisés de manière imparfaite.
- En cas de doute, n'hésitez pas à solliciter votre diagnostiqueur Agenda.

EN BREF

ORDRE DE MISSION OBLIGATOIRE

Dans un célèbre arrêt du 2 juillet 2003 (affaire Apave), la Cour de Cassation avait laissé entendre que les diagnostiqueurs devaient se renseigner, par eux-mêmes, sur la consistance des locaux à expertiser. Dans un arrêt du 7 décembre 2005, elle précise sa pensée en restreignant leur périmètre d'action: il ne leur revient pas d'enquêter sur l'étendue spatiale de leur mission. L'étendue des locaux à expertiser doit être définie dans l'ordre de mission, faute de quoi ce sera au client de prouver qu'un local non inspecté faisait partie de la mission confiée.

UNE SOLIDE COUVERTURE

Diagnostiqueur bien assuré, client rassuré! Avec une garantie de trois millions d'euros par an pour chacun de ses cabinets, Agenda vient de voir renou-

LE POINT SUR LE CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE

	PARUTION AU JO	MISE EN APPLICATION
Décret CREP + arrêté	Fin mars	- Ventes : Immédiate - Locations : 13 août 2008
Décret DDT	2 ^e trimestre	1 ^{er} juillet 2007
Décret + arrêté DPE Décret + arrêté Gaz	2 ^e trimestre	DPE : 1 ^{er} juillet 2006 Gaz : 1 ^{er} juillet 2007
Arrêté compétences	2 ^e trimestre	1 ^{er} juillet 2007
Décrets et arrêtés DPE locations	2 ^e trimestre	1 ^{er} juillet 2007

velé, pour la troisième année consécutive, le contrat dont elle bénéficie auprès de MMA. C'est la reconnaissance du professionnalisme Agenda.

DPE, DÈS LE PRINTEMPS

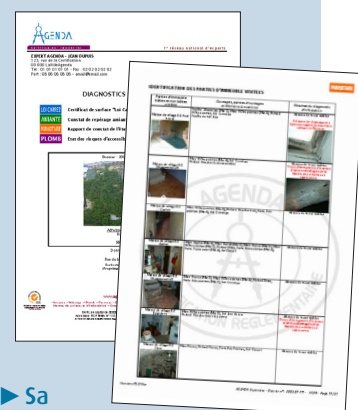
Le 1^{er} juillet 2006 entre en vigueur, pour les ventes, le diagnostic de performance énergétique (DPE). Associé ces derniers mois au programme européen *Impact*, le réseau Agenda y est déjà fortement sensibilisé : il a réalisé une centaine de tests sur le terrain et tous ses experts y seront formés avant la fin du

premier trimestre. Vous pourrez donc les solliciter à partir du second trimestre.

DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES EN PLUS ?

Il pourrait rejoindre le *Dossier de diagnostic technique* à partir du 1^{er} juillet 2007: le diagnostic sécurité électrique figure dans le projet de loi « *portant engagement national pour le logement* ». A l'étude également, un diagnostic obligatoire concernant l'assainissement non collectif, dans le cadre de la loi sur l'eau. ■

AGENDA AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ DE VOS CLIENTS



- Sa lisibilité, son souci didactique, le respect des normes, la cartographie complète du bien, les photos... ont fait du rapport Agenda le premier ambassadeur du réseau. Il respecte le *Guide sur les éléments indispensables* élaboré par la FIDI et le Conseil Supérieur du Notariat (CSN).

- Chaque cabinet Agenda bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle de 3 000 000 euros, par année et par sinistre.

- Agenda est le premier réseau d'experts à avoir obtenu pour 64 de ses experts la certification de services Qualicert. Tous les membres du réseau appliquent d'ores et déjà la charte Agenda Expertises.

- Agenda est le 1^{er} réseau par le nombre de diagnostiqueurs, le volume des prestations effectuées, son ancienneté dans le métier (12 ans d'expérience).

- Pour en savoir plus : www.agendaexpertises.fr

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES
Tél. : 0 800 397 378
SIRET : 40750575900032
APE: 742 G