



LES ENJEUX DE LA NOUVELLE REGLEMENTATION IMMOBILIERE

La profusion de réglementations est vécue comme autant de contraintes par les propriétaires de biens immobiliers et par les professionnels. Pourtant, chaque nouvelle exigence a son côté positif car elle vise à préserver la sécurité et le confort des occupants actuels et futurs d'un immeuble, à sécuriser les transactions, à mieux définir les responsabilités de chacun face à des risques qui se confirment... La transparence qui en résulte n'est-elle pas finalement une opportunité pour tous les acteurs de l'immobilier ?

AU DEPART, UNE REALITE COMPLEXE

DES DIAGNOSTICS MAIS AUSSI DES NORMES ET DES MISES EN CONFORMITÉ.

La réglementation immobilière prévoit la mise à disposition d'un ensemble d'informations, fixe des normes, impose des diagnostics techniques et, le cas échéant, des travaux de mise en conformité. Les échéances pour l'application des nouvelles normes sont plus ou moins longues, si bien que la législation construite étape par étape s'applique selon un calendrier très complexe.

LES DÉLAIS DE VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS SONT DIFFÉRENTS.

Pour l'amiante, le diagnostic est unique et définitif ; pour le plomb, une surveillance régulière peut s'avérer nécessaire et un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an est exigé en cas de vente ; pour les termites, la surveillance annuelle s'impose lorsque l'immeuble est situé dans une zone à risque et un état parasitaire ponctuel doit être effectué en cas de vente (valable 3 mois seulement).

OBLIGATIONS LÉGALES ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES

Quelques exemples :

- Les entreprises de bâtiment demandent un diagnostic sur le plomb avant de commencer des travaux ; elles ont une possibilité de recours en cas d'inhalation de poussières de plomb par leur personnel pendant l'intervention.
- La responsabilité est engagée en tant qu'employeur de gardiens ou de personnels pour l'immeuble si la présence de plomb dépasse un certain seuil.
- Les propriétaires bailleurs doivent délivrer un logement en bon état d'usage pour leurs locataires.
- Les propriétaires ont un devoir d'information des occupants de l'immeuble et du préfet pour le plomb, ainsi que du maire pour les termites.
- A défaut de fournir les diagnostics exigés en cas de vente, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée par le vendeur.





L'ENSEMBLE DE CES EXIGENCES MET EN ŒUVRE DES COMPÉTENCES MULTIPLES, DANS DES DOMAINES VARIÉS.

Rechercher l'amiante dans les flocages et les calorifugeages ou détecter du plomb dans l'eau relèvent de procédés différents, tout comme juger de la

conformité d'une installation électrique ou révéler la présence de termites dans un bâtiment... Réaliser les différents diagnostics et les travaux de mise en conformité demande donc l'intervention de prestataires extérieurs spécialisés et une formation complémentaire du personnel qui en assure le suivi.

LES REPONSES A DES BESOINS LEGITIMES

La réglementation immobilière accompagne les changements de mentalité. Elle répond au besoin grandissant d'information, de transparence, de précaution. Elle évolue souvent sous la pression des événements : un accident ou la prise de conscience soudaine d'un risque émeut l'opinion et entraîne de nouvelles mesures.

Identifier les risques, notamment dans les immeubles les plus anciens, permet de réduire les dangers dus à l'amiante, au plomb ou à des installations défectueuses, afin d'assurer un cadre de vie plus sain aux occupants actuels et futurs. Les diagnostics techniques, réalisés par des hommes de l'art, sont une garantie de transparence vis-à-vis des locataires, du personnel et des entreprises intervenant dans l'immeuble.

Les copropriétaires ont tout intérêt à connaître précisément les risques, juridiques ou financiers, qu'ils encourent en cas de défaillance. Pour contraignantes et coûteuses qu'elles puissent paraître, les obligations légales sont une excellente protection des intérêts des copropriétaires dans une société de plus en plus procédurière qui tend à rechercher systématiquement un responsable solvable pour

indemniser les victimes. La transparence imposée par la réglementation permet de disposer des preuves nécessaires en cas de litige, de sécuriser les transactions et de se prémunir contre d'éventuels recours.

QUAND UN BON DIAGNOSTIC VAUT MIEUX QU'UN MAUVAIS LITIGE...

Lors d'une vente, les exigences de la réglementation ont un triple avantage :

- donner à l'acquéreur une information complète sur le bien immobilier,
- protéger le vendeur de la garantie du vice caché,
- sécuriser la transaction en permettant au professionnel d'avoir une bonne connaissance technique du bien.

Les diagnostics ou informations obligatoires concernent actuellement la superficie, l'amiante, le plomb, les termites, les installations gaz et, à partir de 2006, la performance énergétique du logement et les risques technologiques et naturels.

ORALIA, COORDINATEUR ET CONSEIL

FAIRE APPEL À DES INTERVENANTS QUALIFIÉS. La nouvelle réglementation a le mérite de favoriser la transparence en fournissant un cadre de plus en plus précis pour la gestion des immeubles. Elle nécessite l'intervention de professionnels spécialisés car le syndic ne dispose pas des compétences techniques exigées par chaque diagnostic. Il est le coordinateur des interventions et le conseiller du syndicat des copropriétaires. Ce travail complexe d'«homme orchestre» représente une charge supplémentaire non négligeable. Il implique une organisation rigoureuse, afin d'assurer la sélection et le contrôle des intervenants techniques et un suivi attentif. Il requiert une formation technique complémentaire de notre personnel.

En tant que syndic et administrateur de biens, Oralia est solidaire de ses copropriétaires et pro-

priétaires bailleurs car sa responsabilité peut aussi être engagée par les victimes d'un préjudice. Notre rôle dans l'application des nouvelles dispositions est donc essentiel pour protéger les intérêts des (co)propriétaires.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS : LE DOCUMENT UNIQUE SE PRÉCISE...

Le conseil des Ministres du 17 mars 2004 a confirmé la volonté de simplifier et d'harmoniser les diagnostics obligatoires lors des transactions immobilières en les regroupant dans un document unique. Le projet de loi d'habilitation permettant au gouvernement de légiférer par ordonnance devrait en faciliter la mise en œuvre. Restera à concilier les dates de validité différentes des diagnostics actuels...