

## Introduction

**L**a profession de diagnostiqueur immobilier fait partie des rares professions nouvellement créées. C'est dans les années 1990, avec l'apparition de la nouvelle loi Carrez (1996) que le métier prend racine. Puis, diagnostics et états se sont succédés :

- en 1998, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante devient obligatoire, puis, en 1999, c'est autour du diagnostic plomb alors nommé Erap d'entrer en jeu ;
- en 2002, le diagnostic amiante est étendu. Suivent le millième de copropriété, le prêt à taux zéro, le logement décent (issu de la loi SRU votée en 2002).
- en 2006, les législateurs ont accéléré la cadence, publiant aux journaux officiels de nombreux textes : Le Crep (24 avril 2006), l'état de risques naturels et technologiques (obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006 aussi bien dans le cadre d'une vente que d'une location) et le diagnostic performance énergétique (obligatoire dans le cadre d'une vente pour tous les biens existants à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2006). Ce n'est pas fini. D'autres textes sont d'ores et déjà prévus.

Aujourd'hui, seuls cinq diagnostics obligatoires font partie du Dossier de Diagnostic Technique (DDT) : l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, le constat de risques d'exposition au plomb, l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, le diagnostic performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques. Seul l'état des risques naturels et technologiques peut ne pas être réalisé par un professionnel.

Notons que cette liste n'est pas exhaustive car déjà, trois autres diagnostics sont prévus dans les années à venir : l'état des installations intérieures de gaz naturel, prévu pour le 1<sup>er</sup> novembre 2007, l'état des installations intérieures d'électricité, prévu, *a priori* en 2007 et l'assainissement non collectif, programmé pour 2009.

Cette volonté des législateurs d'offrir « plus de transparence » en matière de logement nous rapproche un peu plus des pays anglophones qui ont mis en place depuis de nombreuses années le « carnet de santé » d'un bien immobilier.

L'objectif affiché : « apporter une meilleure information au futur acquéreur, dès la promesse de vente s'il y en a une, notamment pour un primo-accédant peu familiarisé avec le droit immobilier. Le diagnostic lui permet en effet de mieux connaître les éléments essentiels du logement pouvant avoir des conséquences sur la sécurité et la santé, et nécessitant éventuellement la réalisation de travaux. L'acquéreur pourra ainsi prendre une décision d'achat sans risquer de découvrir des inconvénients graves postérieurement à celle-ci ».

Pour l'heure, même si nul n'est censé ignorer la loi, peu de propriétaires et de locataires sont au courant de ces nouvelles obligations ; peu ont les outils et les connaissances nécessaires pour déchiffrer un rapport de diagnostic.

Souvent assimilé au contrôle automobile, ce nouveau moyen permet aux futurs acquéreurs et locataires de mieux connaître l'état du futur logement.

Cet ouvrage a l'ambition de vous présenter les différents états et diagnostics obligatoires sous l'angle juridique et technique et de vous présenter les acteurs d'une profession émergente.