

Accord professionnel

ENTREPRISES DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

ACCORD DU 9 SEPTEMBRE 2009

RELATIF AU CHAMP D'APPLICATION

NOR : ASET0951061M

PRÉAMBULE

Le début du diagnostic technique immobilier remonte à 1996 lorsque le repérage amiante a été réglementé et mis en application. Ce métier est resté « confidentiel » jusqu'en 2002, date à laquelle un certain nombre de diagnostics techniques ont été requis notamment lors des ventes de biens immobiliers et où le nombre d'entreprises a connu un essor important. La reconnaissance de ce métier et l'encadrement de cette profession toute récente sont intervenus par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance du 8 mai 2005 mise en œuvre par le décret d'application n° 2006-1114 en date du 5 septembre 2006.

Les signataires du présent accord constatent qu'il s'agit d'un nouveau métier dont les conditions d'exercice sont définies et encadrées par la loi, notamment par les articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'existe pas de métier similaire s'en rapprochant.

Ils reconnaissent que les sociétés de diagnostic immobilier ont la particularité commune de prendre en charge des missions spécifiques et diverses :

- dans leurs natures : les diagnostics, états ou constats réalisés par un opérateur en diagnostic immobilier touchent à des domaines distincts par les compétences et les aptitudes qu'ils requièrent et variés par la diversité des problématiques qu'ils évaluent (sécurité, sanitaire, énergétique, protection des travailleurs, assainissement, etc.) ;
- dans leurs technicités : les connaissances mises en œuvre pour la réalisation des diagnostics, états ou constats nécessitent une formation technique particulière à chacun et un suivi régulier de leur évolution. Les diagnostics les plus fréquemment réalisés sont soumis à une réglementation qui évolue et nécessite une formation continue à laquelle s'ajoute, pour certains d'entre eux, une certification de compétences réglementaire de l'opérateur autorisant ce dernier à les exercer ;

- dans leurs délais : les dates et la durée d'une mission sont variables et parfois susceptibles d'être remises en cause.

Ils entendent favoriser la qualité des services rendus aux clients tout en satisfaisant aux attentes légitimes des collaborateurs des sociétés spécialisées dans le diagnostic immobilier.

A cet égard, les entreprises s'engagent à respecter et à faire respecter par leurs collaborateurs la réglementation en vigueur touchant à la réalisation des diagnostics et à l'exercice de la profession, ainsi que les règles déontologiques définies par leur syndicat.

Celles-ci ont pour objectif de permettre la fixation des droits et des devoirs des professionnels du diagnostic et du mesurage, dénommés opérateurs en diagnostic immobilier. Ces professionnels s'appuient sur des règles définies par des textes de loi pour exercer les missions qui leur sont confiées par leurs clients ou par leur employeur. Les règles déontologiques viennent préciser certains devoirs en intégrant, au-delà de la réglementation en vigueur, des principes et des recommandations visant à améliorer les relations entre professionnels et consommateurs, telles que l'avis du conseil national de la consommation en date du 27 mars 2007 ou la convention sur la qualité de l'information entre le ministère du logement et de la ville et les organisations professionnelles réunies au sein de l'ANIL signée le 20 septembre 2007, et à garantir aux diagnostiqueurs une libre pratique de leur activité.

Il appartient à chacun de mettre en œuvre ces règles de conduite.

Les signataires du présent accord élaboreront une convention collective nationale du diagnostic technique immobilier. Cette convention s'appliquera à toutes les sociétés de diagnostic immobilier, quelle que soit la forme juridique sous laquelle elles exercent leurs activités, relevant du champ d'application défini ci-après.

Champ d'application

Les organisations signataires, convaincues de la nécessité d'un accord durable adapté à la réalité de l'activité des entreprises de diagnostic immobilier, adoptent le présent accord en vue de l'élaboration de la convention collective nationale du diagnostic technique immobilier.

La convention collective s'appliquera à toute structure intervenant en tant qu'opérateur de diagnostic technique immobilier, directement en tant qu'employeur de diagnostiqueurs ou indirectement en tant que prestataire en lien avec des professionnels indépendants du diagnostic.

Est considérée comme structure intervenant en tant qu'opérateur de diagnostic immobilier toute entité dont l'activité principale consiste à réaliser ou à faire réaliser un ou plusieurs diagnostics réglementés par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les missions considérées comme activités habituelles pratiquées par le diagnostiqueur immobilier, non soumises à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, mais portant la réalisation d'un constat ou d'un état objectif sur un immeuble assortis de conclusions et éventuellement de recommandations. Les activités considérées sont énumérées ci-après.

Les diagnostics techniques immobiliers réglementés par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation sont les suivants :

- diagnostics, dossiers techniques et repérages amiante préalable à une vente réglementés par les articles L. 1334-7 et suivants et R. 1334-13 à R. 1334-29 du code de la santé publique ;
- constat de risque d'exposition au plomb réglementé par les articles L. 1334-1 à L. 1334-13 et R. 1334-1 à R. 1334-12 du code de la santé publique ;
- état de présence de termites réglementé par les articles L. 133-6, R. 133-7 et R. 133-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- diagnostic performance énergétique réglementé par les articles L. 134-1 à L. 134-5 et R. 134-1 à R. 134-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- diagnostic de l'installation intérieure de gaz réglementé par les articles L. 134-6 et R. 134-6 à R. 134-9 du code de la construction et de l'habitation ;
- diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité réglementé par l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- et tous autres diagnostics techniques immobiliers futurs faisant référence à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne leur exécution.

Les missions de diagnostics, états ou constats considérées comme activités habituelles, mais non exclusives, des diagnostiqueurs immobiliers :

- le mesurage de surface habitable mentionné à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation et le mesurage loi Carrez défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 ;
- les états ou constats nécessitant un contrôle des normes de surface et d'habitabilité définies aux articles R. 111-1 à R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation, ou l'application des critères de décence comme mentionnés au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- état des risques naturels et technologiques encadré par l'article L. 125-5 et aux articles R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement ;
- le contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- le dépistage radon réglementé par les articles L. 1333-10 et R. 1333-15 à R. 1333-16 du code de la santé publique ;
- le dépistage des légionelles défini par les articles L. 1335-1 à L. 1335-2-3, la circulaire DGS n° 97-311 du 24 avril 1997 relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose et la circulaire DGS n° 98-771 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques des réseaux d'eau dans les établissements de santé et les bâtiments recevant du public ;
- le diagnostic technique immobilier et l'état descriptif de division dans le cadre d'une mise en copropriété réglementés par les articles L. 111-6-1 et L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation et la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- l'état parasitaire (hors termites) de présence d'insectes xylophages et champignons lignivores (agents de dégradations biologiques du bois) ;
- la sécurité des piscines réglementée par les articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'évaluation des risques de santé et de sécurité des travailleurs réglementée par les articles L. 4121-1 à L. 4121-5 et R. 4121-1 à R. 4121-4 du code du travail ;
- tous autres diagnostics, états ou constats, pouvant nécessiter d'une manière ou d'une autre les compétences spécifiques des opérateurs en diagnostic immobilier et soumises à certification.

Tous les futurs constats, états, diagnostics, études, non soumis à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, mais qui pourront relever d'une pratique habituelle des diagnostiqueurs immobiliers, devront avoir fait l'objet d'un avenant pour être inclus dans la liste des activités de diagnostics immobiliers relevant du champ d'application de la convention collective.

La convention collective s'appliquera à l'ensemble des salariés de ces entreprises qui exercent leur activité en France métropolitaine et pour les pays d'outre-mer, sous réserve des adaptations nécessaires convenues par accord entre les représentants des entreprises concernées et les organisations représentatives de salariés, et à l'exception du barème des rémunérations minimales annuelles.

Le présent accord est fait en nombre suffisant d'exemplaires originaux pour remise à chacune des parties signataires et dépôt dans les conditions prévues aux articles L. 2231-6, L. 2261-1 et L. 2262-8 du code du travail.

L'extension du présent accord sera demandée en application des articles L. 2261-15, L. 2261-24 et L. 2261-25 du code du travail.

Le présent accord sera déposé par la partie la plus diligente auprès du ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville, de la direction départementale du travail et du conseil de prud'hommes du lieu de sa signature.

Fait à Paris, le 9 septembre 2009.

Suivent les signatures des organisations ci-après :

Organisation patronale :

FNECI.

Syndicats de salariés :

FNECS CFE-CGC ;

CSFV CFTC ;

CGT ;

FEC FO.