

30 septembre 2010

La FIDI communique

La FIDI en bref :

Créée le 5 mars 2004, la Fédération Professionnelle du Diagnostic Immobilier regroupe plus de 680 entreprises. Elle a pour vocation d'organiser la profession, promouvoir les bonnes pratiques et la déontologie, défendre les intérêts de la profession et la représenter auprès des autorités. Elle apporte à ses adhérents des conseils techniques et juridiques et une information régulière et actualisée sur les évolutions jurisprudentielles, réglementaires, législatives et techniques sous forme d'une hot line et d'une lettre hebdomadaire.

Pour en savoir plus :

01 58 35 08 38

contact@lafidi.fr

www.lafidi.fr



FEDERATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

201 avenue Pierre
BROSSOLETTE
92120 MONTRouGE

DPE locatif des locaux à usage professionnel : illusion ?

La loi 2010 – 788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 rend obligatoire la présentation le DPE à la signature de tout contrat de location, à l'exception du bail rural et des locations saisonnières.

En tant que diagnostiqueur, la première réaction est de se réjouir et de féliciter tous les intervenants qui ont permis cette nouvelle source d'activité : la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier) a sans doute été, une fois de plus, la première et la plus active des organisations professionnelles à défendre ce projet.

Cette mesure mérite cependant que l'on s'y arrête, tant son application sur le terrain est particulièrement délicate les pouvoirs publics ayant oublié de créer les outils nécessaires à sa réalisation.

En effet, pour les activités secondaires et tertiaires, tout diagnostiqueur au bon sens pratique se pose la question : comment faire ces diagnostics ? Quelle méthode utiliser ? Quel modèle de rapport ?

A l'heure où nous écrivons ces lignes, aucune réponse **juridiquement** valable ne peut être apportée à ces questions.

La bonne vieille méthode des trois années de factures d'énergie est une solution pratique envisageable : la méthode et le modèle de rapport existent, le diagnostic est donc a priori réalisable (même si les factures sont souvent difficilement disponibles). Quelques bémols de taille méritent d'être signalés :

- la méthode des factures est prévue en cas de vente d'immeuble tertiaire. Rien n'est prévu pour les immeubles secondaires.
- une lecture sérieuse de l'article 17 de l'arrêté du 3 mai 2007 **ne permet pas** de rendre valable pour la location un DPE « vente » établi pour des immeubles à usage autre que l'habitation (pour les puristes, consulter les dix derniers mots du 1^o alinéa de l'article 1 !)
- Rappelons le 3^o alinéa de l'article R134-1 du Code de la Construction et de l'habitation : sont exclus du champ du DPE, notamment « *les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, (...), dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques* ». Cette disposition, de réel bon sens dans le cadre du système actuel des 3 années de factures, est bien difficile à appréhender par le diagnostiqueur !

La FIDI c'est aussi un partenariat avec MMA par l'intermédiaire du cabinet SUBERVIE assurance pour offrir aux diagnostiqueurs un assurance en responsabilité civile professionnelle adaptée à leur besoin et un véritable confort dans l'exercice de leur métier. Pour tout renseignement :

01 58 35 08 38
secretariat@lafidi.fr
www.lafidi.fr
www.diagnostic-assur.fr

La FIDI organise régulièrement des tournées régionales :
 - automne 2009 : 12 réunions dans toute la France sur les évolutions de la jurisprudence liée à la profession
 - Été 2010, 26 sessions de formation à la nouvelle norme NFP 45-500 animées par QUALIGAZ et organisées grâce à un partenariat FIDI/GrDF



FEDERATION
 INTERPROFESSIONNELLE
 DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

www.lafidi.fr

Pour nous résumer, **de façon pratique**, dans l'état actuel des textes :

- pour les baux ruraux : ne pas faire de DPE
- pour les locaux industriels : sauf si chauffage + ECS sont réellement énergivores au regard des activités économiques de production et activités annexes consommatrices d'énergie pour le stockage, la maintenance des machines etc...), ne pas faire de DPE
- pour les locaux tertiaires : il nous semble raisonnable de penser que le propriétaire bailleur démontrerait largement sa bonne foi en produisant un DPE Vente... Ce serait beaucoup plus difficile pour un diagnostiqueur ! **C'est la raison pour laquelle, il nous semble indispensable de faire figurer dans le rapport ou sur la facture que « le DPE Vente a été établi en l'absence de méthode et de modèle de rapport spécifiquement et réglementairement adaptés à la location de biens immobiliers à usage autre que d'habitation ».** On fera figurer utilement la même mention pour les DPE de locaux industriels avec faible quantité d'énergie consommée pour l'activité économique comparativement à chauffage + ECS à destination des humains.

On est bien loin de la ruée que pouvait nous laisser pressentir cette nouvelle disposition !

La FIDI a donc encore beaucoup à faire pour clarifier le travail du diagnostiqueur et rendre ce DPE crédible pour ses lecteurs et adapté aux objectifs qu'on a pu lui prêter. D'ores et déjà, elle y travaille d'arrache-pied en essayant de dialoguer avec les pouvoirs publics sur les axes suivants :

1. trouver une vraie formule qui permette de contraindre l'occupant précédent de produire au moins une année de factures au cas où cette solution soit retenue. Nul doute que cet aspect, déjà délicat dans le cas actuel de la vente, sera encore plus irréaliste lorsque le locataire aura donné son préavis !
2. toujours si la formule des factures est retenue, préciser la notion de « *faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux autres activités économiques* ». Préciser une méthode d'appréciation et un seuil.
3. s'il en existe une qui soit pertinente, réaliste et réalisable, proposer une nouvelle formule de calcul qui permette d'isoler les consommations d'énergie pour chauffage + ECS, indépendamment des autres consommations d'énergie afin de présenter une photo réaliste et des améliorations adaptées qui pourraient être réalisables en matière d'efficacité énergétique de l'immeuble.

Ce n'est que lorsque l'on aura atteint le troisième axe ou, à défaut, les deux premiers que l'on pourra vraiment se féliciter du travail accompli.

Nous y travaillons.

Nous avons besoin de (beaucoup de) soutiens pour y parvenir.

**Si ce n'est pas encore le cas : rejoignez la FIDI
 pour faire avancer vraiment et intelligemment la
 profession ...**