

# MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

MAI - 2026

## *Audit paris*

🏠 43, Rue Dulong. 75017 Paris

☎ 01 82 83 82 00

## *Audit Toulouse / Albi*

🏠 59, Allée Jean JAURES  
CS 21531  
31015 TOULOUSE Cedex 6

✉ toulouse@audit-diagnostics.fr

🏠 Chemin de Guille 81150  
Marssac-sur-Tarn

✉ albi@audit-diagnostics.fr

☎ 05 31 61 60 00

## *Services Administratifs*

✉ secretariat@audit-diagnostics.fr

## Plomb dans les poussières : premières VGPI



L'ANSES A FIXÉ DES VALEURS GUIDES POUR LE PLOMB DANS LES POUSSIÈRES (VGPI) AFIN DE PRÉVENIR LE SATURNISME. UN NOUVEAU PROTOCOLE DE PRÉLÈVEMENT EST ATTENDU ; EN ATTENDANT, L'ESSUYAGE PAR LINGETTE ET L'ASPIRATION RESTENT UTILISÉS

### VGPI, QAI ET PRÉVENTION DU SATURNISME

Les travaux de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) relatifs aux valeurs guides de qualité d'air intérieur (VQAI) pour le plomb s'inscrivent dans le cadre de l'élaboration de ces valeurs. L'Agence se concentre sur l'étude de la poussière sédimentée, par opposition aux particules en suspension, dans les environnements intérieurs. Le plomb est identifié comme l'une des substances prioritaires à examiner.

En effet, l'ingestion de poussières constitue un facteur majeur de l'exposition totale au plomb, en particulier pour les enfants. Ces derniers sont les plus exposés par voie orale et les plus sensibles aux effets du plomb. Les valeurs guides de qualité d'air intérieur (VQAI) pour le plomb ont donc été calculées afin de protéger les enfants en bas âge. La classe d'âge de 6 à 12 mois présente le rapport Q (masse de poussière ingérée par jour) / PC (poids corporel) le plus défavorable

Par conséquent, « bien que les valeurs guides de qualité d'air intérieur (VQAI) aient pour objectif de protéger la santé de la population générale, leur utilisation est particulièrement recommandée dans les logements ou dans des établissements accueillant un jeune public, tels que les crèches et les écoles ». Ces valeurs peuvent être utilisées pour interpréter les résultats d'une campagne de mesures de la qualité de l'air intérieur, au regard des critères sanitaires, afin d'envisager les actions appropriées.

### MATRICE POUSSIÈRES ET CONCENTRATIONS SURFACIQUES

L'Agence recommande l'utilisation de la mesure de plomb acido-soluble. Actuellement, les mesures de plomb dans les poussières sont exprimées en concentrations surfaciques. Les VGPI massiques peuvent être converties en VGPI surfaciques en utilisant l'empoussièrément (masse de

poussière par unité de surface). Ces VGPI converties s'expriment en  $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-2}$ . Cependant, des incertitudes subsistent quant à la précision de cette conversion. L'Agence juge donc nécessaire de développer des méthodes de mesure adaptées pour la comparaison aux VGPI du plomb, exprimées en concentration massique. En attendant, elle recommande l'utilisation des méthodes par essuyage et par aspiration. Le rapport compare ces méthodes à partir des campagnes réalisées dans les logements et les écoles.

### LINGETTES PLOMB VS ASPIRATION

En France, la méthode de prélèvement par lingette est la plus connue des diagnostiqueurs et opérateurs de prélèvement. Elle est utilisée après le dépistage d'un cas de saturnisme, un constat de risque d'exposition au plomb mettant en évidence des revêtements dégradés contenant plus de  $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$  de plomb, sur les chantiers. Elle présente plusieurs avantages, notamment sa simplicité, sa rapidité de mise en œuvre et son encadrement par la norme NF X 46-032 et l'arrêté du 12 mai 2009. Cependant, elle ne s'utilise que sur des surfaces dures et peu rugueuses, contrairement à la méthode par aspiration. Cette dernière, bien que plus onéreuse et complexe à mettre en place, présente l'avantage de pouvoir être utilisée sur tout type de revêtement de sol, qu'il soit dur ou lisse. De plus, elle permet de déterminer à la fois la concentration massique et surfacique de plomb.

### RECOMMANDATIONS POUR LA COMPARAISON AUX VGPI

Le CES « air » recommande de développer une technique permettant de mesurer la concentration massique du plomb acido-soluble. En attendant, il suggère de valider la méthode d'essuyage par lingette selon la norme ASTM E1792-24, avec une teneur minimale en plomb, un gabarit de  $0,1 \text{ m}^2$  et une analyse par ICP-MS. Pour les surfaces rugueuses, l'aspiration est préconisée. Le comité insiste également sur l'importance de documenter simultanément les concentrations massiques et surfaciques, tout en améliorant les données sur l'empoussièrément et le transfert main-bouche.

## Rénovation : les aides conditionnées aux PAC ?



LA MINISTRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE CONDITIONNERA LES AIDES À LA RÉNOVATION AU REMPLACEMENT DES CHAUFFAGES FOSSILES PAR DU DÉCARBONÉ. L'OBJECTIF : 850 000 POMPES À CHALEUR DICI 2030, MALGRÉ LES INTERROGATIONS SUR L'ISOLATION.

### POURQUOI UN GT ÉLECTRIFICATION DU BÂTIMENT?

Commençons par un rappel contextuel. La programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE 3) a été adoptée par le décret n°2026-76 du 12 février 2026. Elle vise à accélérer la sortie des énergies fossiles grâce à l'électrification et à la production de chaleur décarbonée. C'est dans ce cadre que le gouvernement a annoncé un grand plan d'électrification des usages.

Ce plan sera élaboré à partir des travaux menés par des groupes de travail, un pour chaque secteur fortement émetteur de gaz à effet de serre. Le groupe de travail sur l'électrification du bâtiment a été lancé le 12 mars 2026. Lors d'un discours, Madame la ministre a présenté les principales orientations du gouvernement en la matière. Sans surprise, dans le secteur du bâtiment, « l'électrification prend principalement la forme de la pompe à chaleur »

### ACCÉLÉRATION DU DÉPLOIEMENT DES PAC

La PAC présente de nombreux avantages, notamment son impact écologique positif, sa capacité à réduire les factures d'énergie face à la volatilité des énergies fossiles et son rôle dans le renforcement de l'indépendance nationale. Afin de lever les freins financiers, sécuriser l'entretien, aligner les aides sur l'électrification et privilégier la fabrication européenne, le gouvernement souhaite mettre en œuvre des mesures spécifiques. Malgré l'impulsion donnée par la PPE 3 et la SNBC 3, la réussite de ces initiatives repose sur l'adhésion des citoyens. Pour inciter les ménages à investir dans la PAC, l'État mobilisera des dispositifs tels que MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie (CEE).

### ABANDON DE L'ISOLATION DES PASSOIRES THERMIQUES ?

Ce discours, cohérent pour lancer le GT électrification, inquiète pourtant les acteurs de la rénovation. La révision du coefficient d'énergie primaire du DPE a permis à des millions de logements de sortir du statut de passoire sans isolation préalable, alors qu'une pompe à chaleur est bien plus rentable dans un bâti isolé. De plus, la fin de l'isolation des murs par geste et la baisse des objectifs de rénovations globales dans la

SNBC 3 suscitent des inquiétudes. Conditionner les aides au seul changement de chauffage, sans exiger d'isolation globale, pourrait entériner un désengagement des rénovations d'ampleur. Les propositions du groupe de travail, attendues mi-avril, seront déterminantes.

# Cour de cassation : Carrez et responsabilité du diagnostiqueur



LA COUR DE CASSATION A CENSURÉ L'ARRÊT DEDOUANANT UN DIAGNOSTIQUEUR POUR ERREUR DE MESURAGE CARREZ. CONTRAIREMENT À L'APPEL, ELLE JUGE QUE LE PROFESSIONNEL DOIT REpondre DE SES FAUTES, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1240 DU CODE CIVIL

## SUPERFICIE CARREZ DU LOT N°10

En 2017, les époux P. ont vendu aux époux G. les lots n°10 et n°11 d'une copropriété. Le lot n°10, comprenant une cuisine, une salle à manger, deux chambres et des WC sur palier, a fait l'objet de mesurages contradictoires. Initialement évalué à 60,07 m<sup>2</sup> par le diagnostiqueur M., sa surface a été réévaluée à environ 52 m<sup>2</sup> lors de diagnostics ultérieurs demandés par les acquéreurs.

Une expertise judiciaire ordonnée en 2018 a d'abord conclu à une surface de 51,9 m<sup>2</sup>, entraînant la condamnation des vendeurs et du diagnostiqueur par le tribunal de Versailles. Cependant, l'ODI a interjeté appel. La cour d'appel a finalement relevé une erreur de l'experte : les WC et la chambre de service n'étaient pas des lots autonomes, mais des pièces détachées rattachées au même lot selon le règlement de copropriété. Après exclusion de la cave, la superficie réelle a été fixée à 59 m<sup>2</sup>.

## ARRÊT DE LA CA DE VERSAILLES ET RECOURS EN CASSATION

La cour d'appel a annulé le jugement du tribunal de Versailles, qui avait rejeté la demande des acquéreurs concernant la surface de 51,9 m<sup>2</sup>. Elle a également débouté les acquéreurs de leurs demandes d'indemnisation pour perte de revenus locatifs et surcoût de crédit, en s'appuyant sur les motifs suivants :

La différence entre 59 m<sup>2</sup> et 60,07 m<sup>2</sup> étant inférieure à un vingtième, l'action en diminution du prix a été rejetée. La cour a estimé que le diagnostiqueur n'avait pas à connaître des locaux faisant ou non l'objet d'un lot aux termes du règlement de copropriété. Par conséquent, la croyance des acquéreurs d'avoir acheté un appartement complété d'une chambre et d'un WC ne relevait pas de sa responsabilité.

Enfin, les acquéreurs ont été condamnés aux dépens et doivent verser 2 500 € aux vendeurs et au diagnostiqueur (article 475-1 du CPC). Les

acquéreurs ont formé un pourvoi contre cet arrêt.

## DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION DU 5 MARS 2026

La Cour de cassation a confirmé que les water-closets et la chambre de service, considérés comme des pièces détachées d'un lot non divisé, devaient être inclus dans le calcul de la superficie privative selon la loi du 10 juillet 1965.

Cependant, concernant le second moyen, la Cour a estimé que l'article 1240 du Code civil avait été violé. Elle a jugé que la cour d'appel avait retenu des « motifs inopérants » pour écarter la faute du professionnel, alors même que celui-ci avait certifié une superficie de 60,07 m<sup>2</sup> au lieu de 59 m<sup>2</sup>. Contrairement à l'analyse précédente, l'erreur de mesurage peut engager sa responsabilité.

Par conséquent, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt, mais uniquement en ce qu'il dédouanait le diagnostiqueur et condamnait les acquéreurs aux frais de procédure. Elle a mis les vendeurs hors de cause et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée. Le diagnostiqueur est, quant à lui, condamné aux dépens.

(Cour de cassation, pourvoi n°23-13.288, 5 mars 2026)

# Les enjeux du DTG : retour d'expérience d'un diagnostiqueur



LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL PHOTOGRAPHIE L'ÉTAT D'UN IMMEUBLE POUR OPTIMISER SA GESTION. PLUS QU'UN ÉTAT DES LIEUX, IL AIDE À ANTICIPER LES TRAVAUX ET PLANIFIER LES INVESTISSEMENTS, SÉCURISANT AINSI DURABLEMENT LE PATRIMOINE DES COPROPRIÉTÉS.

## UN DIAGNOSTIC GLOBAL ET STRUCTURANT

Le DTG englobe l'analyse de plusieurs volets essentiels : l'état sanitaire du bâti et des équipements communs, l'identification des pathologies du bâtiment (sous-sols, façades, toitures, structures, etc.), et l'évaluation énergétique, notamment via le DPE immeuble lorsque celui-ci est intégré à la mission. Avec sa vision transversale, technique et prospective, le DTG est indispensable dans le cadre d'une mise en copropriété ou de l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

## D'UNE PRATIQUE TERRAIN À UNE SPECIALISATION EN DTG-PPPT : LE PARCOURS D'UN DIAGNOSTIQUEUR

Titulaire d'un diplôme en génie civil, je suis diagnostiqueur immobilier avec une approche globale du bâtiment. Mon analyse technique naturelle de l'état des parties communes m'a naturellement conduit vers le DTG et le PPPT. Il y a dix-huit mois, j'ai donc suivi une formation spécialisée, incluant le DPE immeuble.

## SE FORMER, MAIS RESTER OPÉRATIONNEL

Concilier activité professionnelle et formation continue peut s'avérer complexe. Entre les diagnostics sur le terrain, la rédaction des rapports et le suivi des devis, il est difficile de trouver du temps pour la formation, notamment pour la partie DPE immeuble. Cet examen, particulièrement exigeant sur le plan technique, nécessite un investissement important, mais il est également structurant.

## PLUS DE STRATÉGIE POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE L'IMMOBILIER

Le DTG s'adresse à une clientèle différente de celle du particulier, notamment les notaires dans le cadre de mises en copropriété, les syndicats de copropriété et les gestionnaires d'immeubles. Le démarchage des syndicats, en particulier en tant qu'indépendant, peut s'avérer complexe, certains interlocuteurs doutant de la capacité d'un diagnostiqueur solo à piloter l'ensemble de la mission. Pour répondre efficacement à ces exigences, parfois avec une compétitivité tarifaire face aux acteurs majeurs du marché, il est essentiel

d'être organisé et méthodique.

## UNE MÉTHODOLOGIE STRUCTURÉE

La réussite d'une mission DTG-PPPT repose sur une organisation méthodique. La phase DPE immeuble définit initialement l'échantillonnage et l'analyse énergétique. Le DTG, quant à lui, comprend une visite approfondie du bâti, l'inspection des parties communes et une collecte documentaire exhaustive. Enfin, la phase rédactionnelle permet l'analyse croisée des données, la hiérarchisation des préconisations et la planification budgétaire.

Je recommande vivement de prévoir un temps de recul avant la relecture finale. Laisser reposer le rapport une journée améliore la qualité rédactionnelle et affine les conclusions. Le DTG constitue ainsi une opportunité d'évolution pour le diagnostiqueur, lui permettant de renforcer son positionnement technique.

