

RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR - JURISPRUDENCE

QUE DIT LA JURISPRUDENCE DE LA RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR ?



La Cour de cassation a établi la **responsabilité du diagnostiqueur** lorsque son diagnostic n'est pas réalisé dans les règles de l'art et qu'il porte ainsi préjudice à l'acquéreur.

CONTEXTE

Depuis 1996, les pouvoirs publics ont

progressivement étendu les domaines dans lesquels les propriétaires sont tenus de produire différents diagnostics techniques lors de la vente d'immeubles bâtis. L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, codifiée aux articles L. 271-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation, a réalisé une mise en cohérence partielle de ces différentes obligations en prévoyant le regroupement de certaines des informations dans un document unique, le dossier de diagnostic technique (DDT).

EXPERTISE APRÈS ACHAT

Les acquéreurs, ayant constatés des désordres plus importants que ceux mentionnés dans le DDT, ont fait appel à un expert du bâti pour établir les faits et demander réparation du préjudice.

IL ARRIVE RÉGULIÈREMENT AUX EXPERTS D'ANAIS DE DÉCOUVRIR QUE DES DIAGNOSTICS AVANT VENTE SONT FAUX, TOUT PARTICULIÈREMENT LORS DE LA RÉALISATION D'AUDITS AVANT TRAVAUX.

L'expert a constaté la présence de termites et de capricornes de maison, l'infestation ambiante de termites souterrains et autres insectes à larves xylophages. Il a conclu que **les investigations n'avaient pas été suffisamment approfondies par le diagnostiqueur** tant sur les pièces de bois mises en oeuvre que sur les bois jonchant les sols des annexes.

RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR

A l'égard de la personne qui, par contrat, l'a chargé d'effectuer le diagnostic (le propriétaire du bien dont la vente est envisagée ou l'agence immobilière mandatée pour rechercher un acquéreur), la responsabilité est de nature contractuelle.

Mais c'est sur le terrain délictuel que le diagnostiqueur engage sa responsabilité à l'égard du tiers à qui la mauvaise exécution

de sa mission a pu causer un dommage (Ass. plén., 6 octobre 2006, n° 05-13.255, Bull. Ass. plén, n° 9).

PRÉJUDICE

Evidemment, le diagnostiqueur qui ne décèle pas une caractéristique défavorable n'est pas à l'origine de sa présence !

PAR EXEMPLE, ON PEUT REPROCHER AU DIAGNOSTIQUEUR DE NE PAS AVOIR REPÉRÉ UN ÉLÉMENT AMIANTÉ, MAIS IL N'EST PAS POUR AUTANT RESPONSABLE DE SA PRÉSENCE.

En revanche, il se peut que les acquéreurs eussent cherché à acheter le bien à un prix moins élevé, ou peut-être auraient-ils même renoncé à l'acquérir, si le diagnostic avait été effectué correctement.

Ainsi, c'est la chance perdue par les acquéreurs de se trouver dans une situation plus avantageuse qui constitue leur préjudice. C'est donc vers la notion de **perte de chance** que se sont orientés les

tribunaux pour caractériser le préjudice de l'acquéreur à qui avait été communiqué un diagnostic immobilier erroné.

Mais plusieurs décisions ont, au contraire, retenu que le préjudice réparable de l'acquéreur correspondait au **coût des travaux destinés à corriger le vice** non signalé (désamiantage, réfection des zones dégradées par les insectes xylophages...).

JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION

CAS DE L'ÉTAT PARASITAIRE

L'état parasitaire, annexé à l'acte de vente, garantit l'acquéreur contre le risque de présence de termites et autres insectes xylophages. **La responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et**

aux règles de l'art et qu'il se révèle erroné. Le diagnostiqueur doit donc indemniser les acquéreurs du coût des travaux de réparation des dégâts causés (par les insectes ici).

Pour approfondir le sujet, accédez ici au communiqué de la Cour de cassation.

CAS DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Un couple achète une maison dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) classe la maison en catégorie D pour la consommation énergétique et pour l'émission de gaz à effet de serre.

Les nouveaux occupants vont rapidement s'apercevoir qu'ils consomment plus d'énergie que prévu... Ils font alors appel à un expert qui révèle qu'en réalité la maison doit être classée en catégorie F pour la

consommation énergétique ! Pour réduire cette consommation imprévue, il faut réaliser des travaux d'isolation thermique coûteux.

Travaux dont le coût doit être supporté par le diagnostiqueur, estime le couple : pour lui, le diagnostiqueur a commis une faute professionnelle lors de l'établissement du DPE (il n'a pas effectué de relevés dimensionnels), faute qui a occasionné une mauvaise appréciation de la consommation énergétique de la maison.

Le juge constate la faute professionnelle, mais il considère que celle-ci ne doit pas l'amener à prendre en charge les travaux d'isolation thermique. Il rappelle effectivement que le DPE n'a qu'une valeur informative selon la loi alors en vigueur.

En conséquence, le diagnostiqueur est condamné à indemniser le couple pour la perte de chance de négocier une réduction

du prix de vente (ici estimée à 15 000 €).

Source : Arrêt de la Cour de cassation, chambre commerciale, du 21 novembre 2019, n° 18-23251

Pour obtenir une expertise après achat et contrôler la qualité des diagnostics (en Normandie), appelez ANAIS EXPERTISES au **09.8008.5008** ou remplissez notre formulaire rapide.