Image not found or type unknown

La responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers

Commentaire article publié le **04/07/2016**, vu **1039 fois**, Auteur : Aurore TABORDET-MERIGOUX

Le 19 mai dernier, la Cour de cassation a rendu un arrêt intéressant en matière de droit immobilier et plus précisément de responsabilité des diagnostiqueurs (pourvoi n°15-12408).

Depuis plusieurs années et encore plus depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les propriétaires ont l'obligation, notamment lors de la vente de leur bien, d'informer les acheteurs en fournissant divers diagnostics.

Pour ce faire, les propriétaires font appel à des diagnostiqueurs immobiliers spécialisés.

Dans le cas d'espèce, un vendeur a fait appel à un diagnostiqueur pour établir le dossier technique amiante. Ledit dossier a été remis à l'acheteur lors de la vente.

Or, après la conclusion de la vente, l'acquéreur a découvert de l'amiante dans le bien ce qui n'était pas mentionné dans le dossier technique et ce qui lui a engendré des frais de désamiantage importants.

L'acquéreur a assigné non pas le vendeur mais le diagnostiqueur immobilier pour obtenir réparation du préjudice qu'il estime avoir subi.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence a débouté l'acheteur en faisant une application classique de la responsabilité civile. En effet, la juridiction a estimé que le diagnostiqueur n'était pas responsable de la présence de l'amiante qu'en conséquence il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice subi et la faute reprochée.

La Cour de cassation a infirmé la décision en estimant que le Code de la santé publique, en rendant obligatoire les constats d'amiante, garantit l'acquéreur contre un tel risque. En conséquence, l'imprécision des rapports du diagnostiqueur engage sa responsabilité.

Si cette décision est bénéfique pour les acquéreurs qui voient ainsi leurs droits renforcés, elle soulève néanmoins quelques réserves d'un point de vue purement juridique dans la mesure où elle nie le lien de causalité entre la faute et le préjudice condition sine qua non de toute indemnisation.

Reste à voir avec les prochaines décisions si cette position sera maintenue ou non.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés