



# L'indemnité en cas de diagnostic énergétique erroné

Commentaire d'arrêt publié le 06/11/2020, vu 1529 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

**Contrairement aux diagnostics relatifs aux termites ou à l'amiante, le DPE (diagnostic de performance énergétique), lorsqu'il est erroné, ne donne lieu qu'à indemnisation de la perte de chance d'acheter moins cher.**

## Triste mésaventure

Un couple a acheté une maison d'habitation à un autre couple. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) figurait dans le dossier des diagnostics. Le DPE s'est révélé erroné car il n'avait pas été effectué en respectant les normes techniques très exigeantes en la matière.

Les acheteurs ont intenté un procès aux vendeurs pour vice caché et ont agi également contre le diagnostiqueur. Dans la mesure où les vendeurs n'ont rien dissimulé et qu'ils n'étaient pas censés faire mieux qu'un professionnel, l'action pour vice caché ne pouvait prospérer. Contre le diagnostiqueur, les acheteurs ont obtenu gain de cause mais l'indemnisation a été limitée à la perte d'une chance de négocier un prix plus bas s'ils avaient connu la performance énergétique réelle du logement.

La Cour de cassation, confirmant un arrêt de la Cour d'appel de Grenoble, a explicitement exclu que l'indemnisation se fasse à la hauteur du coût de l'isolation nécessaire pour parvenir à la performance énergétique promise à l'achat ([Cass., 3ème chambre civile, 21 novembre 2019, n° 18-23.251](#)). La haute juridiction s'est fondée sur le texte de l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui explique que le DPE n'a qu'une valeur indicative.

L'indemnisation se limita donc à 15 000 € alors que les acheteurs se retrouvent avec une passoire thermique qu'ils devront réhabiliter pour un coût bien plus important.

## Arnaque impunie

On a ainsi le droit de tromper les consommateurs en leur vendant des passoires thermiques et en leur mentant dans un DPE. La seule sanction est le versement d'une indemnisation absolument

pas à la hauteur des coûts qu'ils devront supporter.

Dans le même temps, la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019 (n° 18-23.251) a prévu qu'en cas de location, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le DPE n'aura plus seulement une valeur purement informative comme actuellement (article L 134-3-1 du CCH). C'est logique, puisqu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, tout logement où la consommation énergétique est de plus de 330 kw/h au m<sup>2</sup> ne pourra plus être loué tandis qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2022, il y aura obligation d'indication du DPE dans les publicités pour les ventes des logements non performants concernés.

Comme le relèvent les commentateurs Guillaume MAIRE (*AJDI*, juillet-août 2020, p. 532) et Christelle COUTANT-LAPALUS (*Annales des loyers*, mars 2020, p. 103), ces évolutions font que la solution adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt du 21 novembre 2019 pourrait évoluer. On notera toutefois que le texte de l'article L 274-1 du CCH restera le même au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ce qui oblige à rester prudent.

### **Une situation spécifique**

Les ménages trompés par des DPE erronés peuvent d'autant plus s'étonner que la situation n'est pas la même en matière de diagnostic sur les termites ou sur l'amiante.

On note l'abondance de la jurisprudence sur les diagnostics erronés, d'ailleurs.

En tout état de cause, lorsqu'un diagnostic sur l'état parasitaire est inexact, l'acquéreur du bien peut faire payer au diagnostiqueur le coût du traitement induit, qui peut être important (Cass., ch. mixte, 8 juillet 2015, n° 13-26.686, Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 15 oct. 2015, n° 14-18.077, Cass. 3<sup>e</sup> ch. Civ., 8 déc., 2016, n° 15-20.497).

En matière de diagnostic amiante erroné, c'est le désamiantage qui peut être mis à la charge du diagnostiqueur (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 21 mai 2014, n° 13-14.891, Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 19 mai 2016, n° 15-12.408, Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 30 juin 2016, n° 14-28.839 et Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 14 sept. 2017, n° 16-21.942).

L'indemnisation de la simple perte de chance de négocier un prix d'achat plus bas est donc réservée au DPE (Cass., 1<sup>ère</sup> ch. civ., 20 mars 2013, n° 12-14.711).

Ce mécanisme est un peu le même que celui dont pâti le vendeur d'un bien qui doit restituer une partie du prix de vente à l'acquéreur lorsque le mesurage loi CARREZ se révèle erroné. Le

diagnostiqueur n'est tenu d'indemniser le vendeur que de la perte de chance de vendre son bien plus cher (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 2015, n° 13-27.397).

### **Qui poursuivre ?**

Face à ces difficultés, la tentation est souvent de s'en prendre au vendeur quand on est acheteur et que l'on découvre la présence de termites ou d'amiante ainsi que le caractère erroné du DPE ou du mesurage.

Ce serait pourtant, la plupart du temps, une erreur. Dès lors que le vendeur est un non-professionnel et qu'il produit un diagnostic ou un mesurage même erroné, il est probable qu'il ignorait la situation réelle, faisant confiance à un diagnostiqueur ou à un mesureur censé être un professionnel.

Mieux vaut invoquer la jurisprudence désormais très assurée qui permet à une personne de se plaindre sur le fondement quasi-délictuel du manquement à un contrat dont elle n'est pas partie. En effet, c'est entre le vendeur et le diagnostiqueur ou entre le vendeur et le mesureur qu'il y a un contrat, mais le manquement du diagnostiqueur ou du mesureur cause un préjudice à l'acheteur qui peut invoquer la responsabilité non contractuelle (et donc dénommée quasi-délictuelle) du diagnostiqueur ou du mesureur à son égard (voir Cass., assemblée plénière, 13 janv. 2020, n° 17-19.963).

En matière de mesurage, il faut faire attention au délai d'un an pour agir, en application de la loi Carrez. Ainsi, une SCI avait acheté un bien devant faire 451 m<sup>2</sup>. Lors de la revente 7 ans plus tard, le bien a été mesuré à 287 m<sup>2</sup>. La SCI a voulu agir contre le mesureur, mais c'était trop tard (Cour d'appel d'Aix en Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 14 juin 2018, RG n° 17/00506, *Revue des loyers*, oct. 2018, p. 443).

*Dura lex, sed lex...*

### **Ripolinage intensif**

Nous sommes ici au centre des difficultés qui affectent le système immobilier français. Certains vendeurs repeignent rapidement les murs mouillés pour cacher les fuites. Dissimuler les termites ou l'amiante relève du même état d'esprit. Pour attirer les ménages vers des achats où les prix sont excessifs, des acteurs rétribués par des commissions lors des ventes organisent des mensonges, y compris dans le cadre de diagnostics obligatoires selon la loi. Certains magistrats le tolèrent, malgré la colère de la Cour de cassation qui a dû casser plusieurs arrêts de cours

d'appel refusant d'indemniser pleinement les victimes de diagnostics termites ou amiante erronés.

Le législateur doit intervenir. Les diagnostiqueurs doivent tous être certifiés. Si un diagnostic erroné est établi avec violation des règles de l'art ou des normes, l'administration, dès qu'elle en sera informée, sera tenue de suspendre la certification du diagnostiqueur jusqu'à ce que le ménage victime ait été indemnisé de manière satisfaisante après avoir été conseillé par une association agréée ou un avocat, ou après avoir bénéficié d'une décision de justice définitive. Les diagnostiqueurs seront donc incités à négocier, car les procès qui durent longtemps ne leur permettront pas de retrouver très vite leur certification. La peur changera donc de camp.

On notera les efforts du législateur et du pouvoir réglementaire pour fixer des règles très pointilleuses en matière d'équipement et de processus technique pour établir le DPE (voir articles L 134-1 à 5 et R 134-1 à 5-4 du CCH ainsi que les arrêtés du 22 mars 2017 sur les caractéristiques thermiques des bâtiments existants et du 8 février 2012 sur le contenu du DPE). Le fait que des DPE grossièrement erronés puissent exister relève donc soit de l'étourderie, soit de la malveillance, dans un tel contexte. Cela suscite logiquement la révolte et le dégoût des acheteurs trompés. On ne peut, dès lors, s'étonner du durcissement des relations dans le monde immobilier, et notamment d'un véritable [ensauvagement en copropriété](#).

*Victimes de diagnostics erronés, n'hésitez pas à vous exprimer dès que vous en avez la possibilité. Si vous souhaitez communiquer votre témoignage ou suggérer un élément à ajouter, voire une question à aborder ici, vous pouvez nous laisser un message.*