Image not found or type unknown

La réparation intégrale du diagnostiqueur en cas d'information erronée

Actualité législative publié le **01/10/2015**, vu **2966 fois**, Auteur : Nassyha

L'arrêt de la chambre mixte de la Cour de cassation (Cass. ch.mixte 8 juillet 2015, n°13-26686) a mis fin à une divergence entre les chambres civiles sur l'indemnisation due à l'acquéreur d'un bien immobilier suite à une faute commise par un diagnostiqueur dans l'accomplissement de sa mission.

Suite à l'achat d'une maison, un particulier fait la découverte consécutivement à la réalisation de travaux d'une infestation de termites. Or après vérification effectuée, l'état parasitaire communiqué lors de l'achat ne signalait pas une telle infestation. L'état mentionnait seulement des « *traces de termites et d'insectes xylophages sans activité* ».

La responsabilité du diagnostiqueur est de nature délictuelle et peut être engagée par l'acquéreur. La question qui se posait était de savoir s'il devait indemniser l'acheteur pour l'intégralité du coût des travaux ayant permis de remédier à l'infestation ou bien s'il devait indemniser le préjudice subi par l'acheteur qui s'analysait dans la perte d'une chance d'avoir pu acheter le bien à un prix tenant compte du coût des travaux à engager et donc bien moins cher que le prix dépensé lors de l'achat.

La différence entre ces deux modalités d'indemnisation est importante car elle est intégrale dans le premier cas alors que la perte de chance d'acquérir le bien à meilleur prix se mesure différemment et ne peut jamais être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

Les première et deuxième chambres civiles de la Cour de cassation retenaient la notion de perte de chance pour caractériser le préjudice subi par l'acquéreur d'un bien immobilier à qui une information erronée avait été transmise par le diagnostiqueur dans le cadre de l'établissement des différents diagnostics immobiliers (plan, termites, amiante, état des installations de gaz et d'électricité...) (*Cass.civ 2e, 25 février 2010, n°08-12991, Cass.civ 1e, 20 mars 2013 n°12-14711*). À l'inverse, la troisième chambre civile de la Cour de cassation faisait prévaloir la notion de préjudice certain causé à l'acquéreur par la faute du diagnostiqueur dans l'exercice de sa mission entraînant une indemnisation correspondant au coût des travaux réalisés par l'acquéreur pour remédier au vice dont l'immeuble était atteint et que le professionnel n'avait pas décelé (*Cass.civ 3 e, 12 septembre 2012 n°11-18122*).

Pour la chambre mixte de la Cour de cassation, il résulte de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acheteur contre le risque de présence de termites. 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.

En l’espèce, les préjudices matériels et de jouissance subis par l’acheteur avaient un caractère certain car les investigations insuffisantes du diagnostiqueur n’avaient pas permis à l’acquéreur d'être informé de l’état véritable d’infestation parasitaire de l’immeuble et avait contraint ce dernier à réaliser des travaux pour y remédier.

Par Karim DJARAOUANE
Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés