



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

La responsabilité civile du diagnostiqueur

Décembre 2017

Aujourd'hui, les diagnostics sont des éléments incontournables du droit de l'immobilier. Ainsi, la vente d'un bien est subordonnée à la fourniture par le vendeur d'un certain nombre d'informations concernant par exemple la performance énergétique, la présence d'amiante ou les risques d'exposition au plomb...et ce notamment dans le but de limiter la profusion des actions en garantie des vices cachés. Ces formalités ont été renforcées récemment par la loi ALUR qui est venue modifier le code de la construction et de l'habitation qui prévoit désormais une liste des diagnostics nécessaires à la conclusion d'un contrat de vente d'un bien immobilier.

Ces différents documents sont un moyen pour le futur acquéreur d'obtenir des précieuses informations sur son bien et ainsi prévenir de futurs désagréments. Mais lorsque malgré l'établissement de ces formalités techniques, l'acquéreur constate la réalisation d'un risque préalablement exclu par le diagnostiqueur, quelle est l'étendue de la responsabilité des professionnels chargés de cette mission d'évaluation et existe-t-il une possibilité d'action ?

→ La possibilité pour l'acquéreur d'engager la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur

La relation contractuelle lie en pratique le vendeur au diagnostiqueur, c'est lui qui fait appel à ses services pour fournir les informations à celui qui achète le bien. L'acquéreur est donc un tiers au contrat ne disposant pas en théorie d'une action contre le diagnostiqueur. Néanmoins, depuis 2006, la Cour de cassation admet que le tiers à un contrat puisse invoquer un préjudice causé par un manquement contractuel sur la base de la responsabilité délictuelle (responsabilité qui n'est pas fondée sur le manquement à un engagement contractuel).

L'acquéreur d'un bien confronté à une problématique préalablement exclue par le diagnostiqueur peut donc agir sur le plan civil en responsabilité délictuelle contre le professionnel chargé de la mission d'expertise. Il devra alors prouver la faute du diagnostiqueur, justifier d'un préjudice et établir un lien de causalité entre ceux-ci.

→ Quand peut-on parler de faute du diagnostiqueur ?

De façon plus générale, il faut retenir que la faute du diagnostiqueur peut relever du non-respect de trois obligations principales : La recherche des désordres, l'évaluation des désordres, et les recommandations nécessaires pour y remédier.

Prenons ici l'exemple du diagnostiqueur amiante qui peut être transposé aux autres professionnels.

Les conditions d'examen du diagnostic amiante sont fixées par un arrêté du 12 décembre 2012. Si le diagnostiqueur a réalisé son expertise en conformité avec les dispositions de ce texte, sa responsabilité ne peut être recherchée. Cependant, cet examen doit être opéré scrupuleusement. Ainsi, la Cour de cassation a eu l'occasion de retenir la responsabilité d'un professionnel qui ne s'était pas rendu dans les combles pour procéder à l'examen, et ce malgré la présence d'une trappe permettant d'y accéder.

→ A quelle réparation peut être tenu le diagnostiqueur défaillant ?

Il a été difficile de répondre à la question suivante : Quelle aurait été la situation si l'acquéreur avait eu connaissance du risque au moment de l'acquisition ? De la réponse à cette question découle la nature du préjudice qui doit alors être indemnisé : La perte de chance d'avoir pu contracter dans des conditions différentes ? Le fait de devoir supporter des frais non prévus initialement ? Après plusieurs années de divergence, les juges se sont accordés en 2015 sur la position suivante : La réparation du préjudice subi par les acquéreurs doit être intégrale et couvrir non seulement l'opportunité manquée d'avoir pu réaliser une meilleure opération, mais également l'ensemble des frais engendrés par la réalisation d'un risque exclu par le diagnostiqueur.

Cette position s'inscrit aujourd'hui dans une volonté grandissante de protéger l'acquéreur face à un diagnostiqueur professionnel peu scrupuleux.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38

2 boulevard Maréchal Joffre

38 000 Grenoble

04.76.53.37.30

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org