

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2016 JUIN N° 87

La responsabilité des diagnostiqueurs Immobiliers



Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest

Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LA RESPONSABILITE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Depuis quelques années, **le législateur a renforcé les diagnostics immobiliers obligatoires** en vue de permettre à l'acquéreur d'être complètement informé sur l'état du bien qu'il envisage acheter : amiante, plomb, termites, contrôle des installations intérieures de gaz, d'électricité et les installations d'assainissement non collectif, performance énergétique de l'immeuble....



A quelles conditions le diagnostiqueur peut-il voir engager sa responsabilité ?

1) La faute du diagnostiqueur.

Le diagnostiqueur est un professionnel tenu de mener des **investigations approfondies** dans toutes les parties de l'immeuble, conformément aux règles de l'art et aux normes en la matière.

Il voit, en conséquence, sa responsabilité engagée en cas d'erreur dans le diagnostic.

2) Le préjudice.

La question s'est posée de savoir s'il est possible de faire condamner le diagnostiqueur au remboursement, de tout ou partie, du coût des travaux de réparation si, du fait de l'erreur, des travaux doivent être immédiatement entrepris.

3) Le lien de causalité entre la faute et le dommage.



La jurisprudence était divergente jusqu'à ce qu'un arrêt de la Chambre mixte de la Cour de Cassation n'intervienne le 8 juillet 2015.

La Cour de Cassation considère que les **préjudices matériels et de jouissance subis par l'acquéreur** ont un caractère certain et **doivent être indemnisés** en tant que tels. La Cour suprême écarte ainsi la demande de la compagnie d'assurance du professionnel de retenir comme seul préjudice indemnisable la perte de chance d'obtenir le bien à un prix plus avantageux



Dans un arrêt du 7 avril 2016, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation confirme en matière d'amiante que **la faute commise par le diagnostiqueur immobilier lors de l'exécution de sa mission l'oblige à indemniser l'acheteur du surcoût des travaux de désamiantage.**

Cette position est réitérée par arrêt du 19 mai 2016 de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation dans un attendu de principe « *Qu'en statuant ainsi, alors que l'état mentionné à l'art L1334-7 du code de la santé publique garantit l'acquéreur contre le risque d'amiante et après avoir retenu l'imprécision des rapports de la Société X entraînait une responsabilité en conception et en réalisation de cette société, la Cour d'Appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations quant à la certitude du préjudice subi par la SCI du fait du surcoût du désamiantage, a violé les dispositions de l'art 10-1 du décret n°96-97 du 7 février 1996 et de l'art L1334-7 du Code de la Santé Publique* »

En résumé, tous les préjudices subis par les acquéreurs du fait d'un diagnostic erroné doivent être réparés par le diagnostiqueur et garantis par sa compagnie d'assurance.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ, Avocat à CAEN