

Le diagnostiqueur n'ayant pas réalisé son diagnostic dans les règles de l'art doit indemniser l'acheteur



Le diagnostiqueur chargé de l'état parasitaire doit indemniser l'acheteur d'un bien immobilier du prix des travaux de remise en état des dégâts engendrés par les insectes xylophages, dès lors que son diagnostic n'a pas été réalisé dans les règles de l'art, selon la Cour de cassation.

Dans une affaire, un couple a acquis un bien immobilier dont l'état parasitaire, annexé à l'acte de vente, indiquait des « traces de termites et d'insectes xylophages sans activité ».

A l'occasion de travaux, les nouveaux propriétaires constatent pourtant que la maison est infestée de termites et autres insectes à larves xylophages. Après une expertise judiciaire, qui montre que le diagnostiqueur a fourni un état parasitaire erroné, ils assignent en justice les vendeurs, l'agence immobilière par l'entremise de laquelle ils ont acheté leur bien, et la société MMA, assureur de la société HDI, entre-temps mise en liquidation judiciaire.

En 2013, la cour d'appel de Montpellier condamne MMA à payer le coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes, en raison de la faute commise par son assuré, le diagnostiqueur.

MMA se pourvoit en cassation. Elle soutient que les conséquences d'un manquement à un devoir d'information et de conseil ne peuvent s'analyser qu'en une « perte de chance », et non en un « préjudice certain » : en effet la décision qu'auraient prise M. et Mme X, et les avantages qu'ils auraient pu obtenir, s'ils avaient été mieux informés, ne sont pas, selon MMA, établis de manière certaine.

L'assureur affirme que la cour d'appel a eu tort de juger que si les acquéreurs « avaient connu l'ampleur des dégâts causés par l'infestation des insectes xylophages, ils auraient négocié la vente avec leur vendeur en tenant compte du coût des travaux de réparations desdits dégâts » ; il estime qu'il n'est pas établi que, mieux informés, ils auraient pu obtenir du vendeur une diminution du prix équivalente au coût des travaux de réparation.

Son arrêt, rendu le 8 juillet, rappelle que l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que plusieurs diagnostics techniques doivent être remis à l'acquéreur d'un immeuble, pour le garantir de certains risques - en l'occurrence la 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.

La Cour de cassation juge que la cour d'appel a eu raison de dire que les investigations insuffisantes du diagnostiqueur n'ont pas permis d'informer les acquéreurs de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble ; et que ces derniers ont été contraints de réaliser des travaux pour y remédier ; elle conclut que la cour d'appel a eu raison de déduire que les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs, du fait de ce diagnostic erroné, avaient un « caractère certain », et que la société MMA leur devait sa garantie.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de MMA, et assure une large diffusion à son arrêt afin de « contribuer au renforcement de la sécurité des transactions immobilières et de la protection des acquéreurs, voulu par le législateur ».

Arrêt n° 282 du 8 juillet 2015 (13-26.686) - Cour de cassation - Chambre mixte - ECLI:FR:CCASS:2015:MI00282.

DIAGNOSTIC publiera dans quelques jours l'analyse de cet arrêt et de ses conséquences par M° Jean-Marc PEREZ, avocat au barreau de Paris (HP&A).

<http://www.diagnostiqueur-immobilier.fr/actu2.asp?num=2954>

Nota : Cet arrêté de Cour de Cassation concerne un diag termite qui n'existe pas en Alsace.

Qu'en serait-il en cas d'amiante (santé et coût d'enlèvement prohibitif), de la sécurité électricité ou gaz, et dans un DPE d'un descriptif erroné des isolants et systèmes de chauffage et d'eau chaude ... Le cas des mesurages a fait l'objet de nombreux arrêts et d'une jurisprudence très fournie.