

Diagnostiqueurs : quelle responsabilité ?

La Cour de cassation s'est récemment prononcée sur la responsabilité d'un diagnostiqueur, s'il fournit un diagnostic erroné lors de la vente d'un bien. Et cela donne quoi ?

Pour un diagnostic en vente. En cas de vente d'un bien immobilier, un dossier de diagnostic technique (DDT) doit être fourni à l'acquéreur, dès le stade d'une promesse de vente, dans les conditions fixées par la loi (*CCH art. L 271-4 et s.*). Le DDT doit comprendre, selon les cas, des diagnostics, dressés par des diagnostiqueurs habilités (certifiés), portant sur l'amiante, le plomb, les termites, les installations de gaz et d'électricité, ou la performance énergétique (DPE).

Diagnostic erroné = responsabilité. La Cour de cassation a récemment jugé, avec fermeté, que « l'acquéreur d'un immeuble ayant reçu une information erronée est fondé à rechercher la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur en raison du dommage que lui cause la mauvaise exécution, par ce technicien, du contrat qu'il a conclu avec le vendeur ». La responsabilité du diagnostiqueur est engagée si le diagnostic concerné « n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art » (*Cass. 3e civ. 09.07.2020 n° 18-23920*). Il en va ainsi s'il peut être prouvé qu'un diagnostic ne satisfait pas « aux exigences légales et réglementaires » (*Cass. 3e civ. 21.11.2019 n° 18-23251*).

Préjudice = réparation. Dans son arrêt, la Cour de cassation rappelle que les préjudices subis du fait d'un diagnostic erroné ont, en principe, un caractère certain, et doivent être intégralement réparés. Ainsi, en l'espèce, une SCI avait acquis un bien à louer en pensant à tort qu'il ne contenait pas d'amiante. La présence d'amiante empêchait des transformations du bien et de simples travaux d'entretien, sans prendre des mesures particulièrement onéreuses. Le diagnostiqueur a été condamné à payer le coût du désamiantage à la SCI. Un diagnostiqueur peut ainsi être condamné à prendre en charge le coût des travaux pour supprimer un problème non décelé par un diagnostic pour l'amiante, le plomb, l'électricité, le gaz ou les termites. Pour un DPE, qui n'a pour l'instant qu'une valeur informative (*A&C Immobilier, 16e année n° 13, p. 8, 02.10.2020*), un acquéreur peut/doit se placer sur le fondement de la perte de chance pour réclamer réparation (notice).

En cas de diagnostic erroné, un acquéreur peut réclamer réparation de ses préjudices, et le coût de certains travaux. Un diagnostiqueur doit veiller à pouvoir prouver qu'il a respecté les règles de l'art.