



RESPONSABILITÉ DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS : QUID DU PRÉJUDICE INDEMNISABLE ?

La Chambre Mixte de la Cour de cassation vient de rendre, le 8 juillet 2015, une décision qui va faire date pour les diagnostiqueurs immobiliers et leurs assureurs de responsabilité.

Quid de la responsabilité du diagnostiqueur qui a fourni, avant l'acquisition d'un bien immobilier, un diagnostic erroné ?

Ou plutôt à quelle réparation peut prétendre l'acquéreur "victime" de cette erreur ?

L'acquéreur a-t-il, du fait du manquement du diagnostiqueur à son devoir de conseil et d'information, perdu une chance de se trouver dans une "situation différente et plus avantageuse" vis-à-vis du vendeur ?

Auquel cas, il devrait être indemnisé sur le fondement de la perte de chance comme l'a considéré la 1^{ère} Chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 1^{ère} civ. 20 mars 2013).

L'inconvénient étant, du point de vue de l'acquéreur du bien, que "la réparation d'une perte de chance

...ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée" (Cass. 1^{ère} civ. 9 avril 2002). En d'autres termes, la victime ne peut pas obtenir la réparation de la totalité de son préjudice, et donc la prise en charge de la totalité des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes xylophages.

Ou bien le préjudice résultant de l'erreur du diagnostiqueur est-il un préjudice certain, ce qui permet alors à l'acquéreur d'en demander la réparation intégrale, en ce compris le paiement des travaux de réparation des dégâts causés par les parasites (ou de désamiantage) ?

C'est la position défendue par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ. 26 septembre 2001 ; Cass. 2^{ème} civ. 21 mai 2014 en matière d'amiante)

Cette position est cependant régulièrement l'objet de critiques dans la mesure où le diagnostiqueur n'est pas à l'origine de la présence des parasites / ou de l'amiante. Les travaux (ou le désamiantage) auraient donc dû être effectués en tout état de cause.



Dans un arrêt du 8 juillet 2015, la Chambre Mixte de la Cour de cassation vient de trancher en faveur de la 3^{ème} chambre civile et donc de la seconde solution.

Selon la Cour Suprême, les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs du fait d'un diagnostic erroné ont "un caractère certain". Le diagnostiqueur doit donc indemniser les acquéreurs du coût des travaux de réparation des dégâts causés, en l'espèce, par les insectes.

Pour renforcer la sécurité des transactions immobilières et protéger les acquéreurs, la Cour fait ainsi preuve d'une sévérité particulière pour les diagnostiqueurs et leurs assureurs de responsabilité.

Pour plus d'information sur le sujet, vous pouvez contacter l'auteur de ce briefing :

Pierre-Olivier Leblanc

Avocat Associé, Paris

T : +33 1 44 94 40 50

E : pierre-olivier.leblanc@hfw.com

HFW est un cabinet d'avocats international, disposant de 13 bureaux, dans 11 pays. Pour toute information sur des problématiques de droit de la construction, vous pouvez contacter, selon votre juridiction, l'un des associés suivants :

Michael Sergeant

Partner, Londres

T : +44 (0)20 7264 8034

E : michael.sergeant@hfw.com

Amanda Davidson, OAM

Partner, Sydney

T : +61 (0)2 9320 4601

E : amanda.davidson@hfw.com

Max Wieliczko

Partner, Londres

T : +44 (0)20 7264 8036

E : max.wieliczko@hfw.com

Ian Taylor

Partner, Sydney

T : +61 (0)2 9320 4607

E : ian.taylor@hfw.com

Robert Blundell

Partner, Dubai

T : +971 4 423 0571

E : robert.blundell@hfw.com

Matthew Blycha

Partner, Perth

T : +61 (0)8 9422 4703

E : matthew.blycha@hfw.com

Vincent Liu

Partner, Hong Kong

T : +852 3983 7682

E : vincent.liu@hfw.com

Nick Longley

Partner, Melbourne/Hong Kong

T : +61 (0)3 8601 4585/

+852 3983 7680

E : nick.longley@hfw.com

Carolyn Chudleigh

Partner, Sydney

T : +61 (0)2 9320 4620

E : carolyn.chudleigh@hfw.com

Lawyers for international commerce

hfw.com

© 2015 Holman Fenwick Willan France LLP. Tous droits réservés.

Nous veillons à envoyer les informations les plus précises possibles, néanmoins, elles ne constituent aucunement un avis juridique.

Holman Fenwick Willan LLP est responsable du traitement de vos données personnelles. Pour les mettre à jour ou modifier les listes de diffusion auxquelles vous êtes inscrit, veuillez contacter Craig Martin au +44 (0)20 7264 8109 ou craig.martin@hfw.com.

São Paulo Londres Paris Bruxelles Genève Le Pirée Dubai Shanghai Hong Kong Singapour Melbourne Sydney Perth