



COMMUNIQUÉ

Arrêt relatif à la responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers

8 juillet 2015

Les faits

Des particuliers acquièrent un bien immobilier. Un état parasitaire est annexé à l'acte de vente : il mentionne des « *traces de termites et d'insectes xylophages sans activité* ».

Après l'achat, les acquéreurs constatent que la maison est infestée de termites et autres insectes à larves xylophages. Ils demandent alors en justice la condamnation du diagnostiqueur, qui a fourni l'état parasitaire erroné, à leur payer le coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.

La question posée

L'acquéreur d'un bien immobilier, dont l'acte de vente comprend un état parasitaire ne révélant pas l'état d'infestation de l'immeuble par les termites, peut-il demander au diagnostiqueur de lui payer le montant des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes xylophages, bien qu'il ne soit pas à l'origine de leur présence ?

En l'absence de certitude sur ce qu'aurait été la situation si l'acquéreur avait été correctement informé avant de conclure le contrat, doit-on plutôt considérer que celui-ci n'a perdu que la chance d'avoir pu acquérir le bien à des conditions tenant compte du coût des travaux à engager ?

La réponse de la Cour de cassation

L'état parasitaire, annexé à l'acte de vente, garantit l'acquéreur contre le risque de présence de termites et autres insectes xylophages. 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. Le diagnostiqueur doit donc indemniser les acquéreurs du coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.

Cette décision s'inscrit dans le sens du renforcement de la sécurité des transactions immobilières et de la protection des acquéreurs voulu par le législateur. A cet effet, 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 bâti, et pour certains d'entre eux, le vendeur qui s'abstient de les remettre à l'acquéreur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés, même en présence d'une clause contraire dans le contrat de vente. Le code de la construction et de l'habitation encadre en outre strictement les obligations des diagnostiqueurs : ils doivent présenter des garanties de compétence, d'indépendance et d'impartialité, disposer d'une organisation et de moyens appropriés à l'exercice de leur mission et souscrire une assurance de responsabilité.