N° RG 25/00152 - N° Portalis DBXS-W-B7J-IMFT

N° minute :

Copie exécutoire délivrée
le 17/09/2025

à :
- Me Frédérique BEAUDIER
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE

CH1 CONTENTIEUX GENERAL

JUGEMENT DU 16 SEPTEMBRE 2025

DEMANDERESSE :

Madame [J] [V]
[Adresse 4]
[Adresse 8]
[Localité 2]
représentée par Me Frédérique BEAUDIER, avocat au barreau de la Drôme

DÉFENDERESSE :

S.A.S. BRUCKER DIAG IMMO
[Adresse 1]
[Localité 3]
Non représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : D. DALEGRE, vice-président, statuant à juge unique en application des articles 801 à 805 du code de procédure civile

Greffière : S. REYNAUD, cadre-greffière

DÉBATS :

À l'audience publique du 22 mai 2025, le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour par mise à disposition au greffe, conformément à l'article 450 du code de procédure civile.

FAITS ET PROCÉDURE :

Suivant acte authentique reçu le 17 mars 2023 par Maître [N] [F], notaire associé à [Localité 9] (Drôme), Mme [J] [V] a acquis de Mme [H] [S] les lots de copropriété n°2 (cave) et n°57 (appartement de trois pièces, plus cuisine) dans un ensemble immobilier situé à [Adresse 10], cadastré section CM n° [Cadastre 5] et [Cadastre 6], moyennant le paiement du prix principal de 110.000,00 €.

Cet acte indique que le lot n°57 a fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, annexé au contrat et établi par la société BRUCKER DIAG IMMO le 8 novembre 2022, à la suite d'une visite du 7 novembre 2022, dont les conclusions sont les suivantes :
- consommation électrique : 178 kWh/m²/an (classe C)
- émissions de gaz à effet de serre : 5 kg CO2/m²/an (classe A)

- recommandation et préconisation de travaux contenues dans le diagnostic (travaux essentiels : isolation des murs par l'intérieur ; travaux à envisager : remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée).

Aux termes de ce même acte, le vendeur a déclaré que la superficie de la partie privative des biens soumis à la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'à ses textes subséquents, est de 52,60 m² pour le lot n°57, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société DIAGAMTER sise à [Adresse 7], annexée au contrat.

La société BRUCKER DIAG IMMO a établi un certificat de superficie de la partie privative daté du 7 novembre 2022, parvenant au même résultat (surface loi Carrez totale 52,60 m² ; surface au sol totale 63,67 m², comprenant la surface au sol du balcon, de la terrasse et de la cave).

Considérant que le bien qu'elle avait acquis ne présentait pas l'isolation et les caractéristiques énergétiques décrites dans l'acte de vente et ses annexes, Mme [J] [V] a fait établir :

- par la société BRUCKER DIAG IMMO un nouveau diagnostic de performance énergétique daté du 11 avril 2024, dont les conclusions sont les suivantes :
. consommation électrique : 223 kWh/m²/an (classe D)
. émissions de gaz à effet de serre : 6 kg éqCO2/m²/an (classe B)
. recommandation et préconisation de travaux : travaux essentiels, isolation des murs par l'intérieur ; travaux à envisager, remplacer le système actuel d'eau chaude sanitaire par un appareil de type pompe à chaleur ;

- par la société DIAG PRECISION 26, un diagnostic de performance énergétique daté du 14 mai 2024, dont les conclusions sont les suivantes :
. consommation électrique : 269 kWh/m²/an (classe E)

. émissions de gaz à effet de serre : 8 kg CO2/m²/an (classe B)
. recommandation et préconisation de travaux : travaux essentiels, isolation des murs par l'intérieur, installation d'une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe ; travaux à envisager, remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible, remplacer le système actuel d'eau chaude sanitaire par un appareil de type pompe à chaleur ;

- par la société DIAG PRECISION 26, un certificat de superficie de la partie privative daté du 14 mai 2024, parvenant au résultat suivant : surface loi Carrez totale 51,82 m² ; surface au sol totale 52,07 m², hors parties annexes).

Par lettre recommandée avec avis de réception datée du 30 août 2024, Mme [J] [V] a demandé à la société BRUCKER DIAG IMMO de l'indemniser des préjudices résultant des erreurs commises dans le diagnostic de performance énergétique et dans le certificat de superficie annexés à l'acte de vente du 17 mars 2023.

Aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties.

Par acte de commissaire de justice en date du 3 janvier 2025, Mme [J] [V] a fait assigner la société BRUCKER DIAG IMMO devant le présent tribunal.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 4 avril 2025.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Vu l'article 455 du Code de Procédure Civile qui prévoit que le jugement peut exposer les prétentions respectives des parties et leurs moyens sous la forme d'un visa des dernières conclusions des parties, avec l'indication de leur date ;

Vu les dernières écritures de Mme [J] [V] (assignation délivrée à la société BRUCKER DIAG IMMO le 3 janvier 2025) qui demande au tribunal, au visa des articles 1240 du Code civil et L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, de :

- juger que la société BRUCKER DIAG IMMO a engagé sa responsabilité à son égard ;

A titre principal,
- condamner la société BRUCKER DIAG IMMO à lui verser la somme de 31.517,96 € en réparation du préjudice subi ;

A titre subsidiaire,
- condamner la société BRUCKER DIAG IMMO à lui payer la somme de 30.000,00 € à titre de dommages et intérêts sur le fondement de la perte de chance ;

En tout état de cause,
- condamner la société BRUCKER DIAG IMMO à lui verser la somme de 3.000,00 e sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- la condamner aux dépens ;

Vu l'absence de constitution d'avocat de la société BRUCKER DIAG IMMO, régulièrement citée selon les formes prévues par les articles 655 à 658 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

I- Attendu qu'aux termes de l'article1240 du Code civil « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. » ;

Que l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au présent litige, dispose que :

« I.-En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.
Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :
1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;
4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;
5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au I du même article ;
6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;
7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;
9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mérule ;
10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.
11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département ;
12° S'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations régie par le titre Ier du livre V du présent code.
Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° du présent I ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.
Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.
Les documents mentionnés au 6° ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.
Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4°, 7° et 12° sur la partie privative du lot.
L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.
II.-En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné aux 5° et 12° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative. » ;

Que la Cour de cassation précise notamment, pour l'application de ces textes, que le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage et qu'il en résulte que l'acquéreur d'un immeuble ayant reçu une information erronée est fondé à rechercher la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur en raison du dommage qui lui cause la mauvaise exécution, par ce technicien, du contrat qu'il a conclu avec le vendeur (en ce sens notamment : Cour de cassation - 3ème chambre civile, 9 juillet 2020, n°018-23.920) ;

Que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagé lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art et qu'il se révèle erroné (en ce sens notamment : Cour de cassation - chambre mixte, 8 juillet 2015, n°13-26.686) ;

Que les préjudices subis par l'acquéreur du fait d'un diagnostic erroné ont un caractère certain, sauf lorsque le diagnostic erroné porte sur des éléments du dossier technique qui n'ont qu'une valeur indicative ;

II- Attendu qu'en l'espèce, il ressort de la comparaison d'une part du diagnostic de performance énergétique, annexé au contrat et établi par la société BRUCKER DIAG IMMO le 8 novembre 2022, et d'autre part des diagnostics de performance énergétique réalisés postérieurement à la vente à l'initiative de Mme [J] [V] (nouveau diagnostic de la société BRUCKER DIAG IMMO elle-même daté du 11 avril 2024 et diagnostic de la société DIAG PRECISION 26 daté du 14 mai 2024, que le diagnostic effectué par la société BRUCKER DIAG IMMO en vue de la vente immobilière est erroné, en ce qu'il classe le bien vendu en classe C, avec une estimation des coûts annuels d'énergie entre 610 € et 870 € (soit 740 € en moyenne), alors que les diagnostics réalisés après la vente classe ce même bien en classe D, avec une estimation des coûts annuels d'énergie entre 740 € et 1.060 € (soit 900 € en moyenne), voire E, avec une estimation des coûts annuels d'énergie entre 860 € et 1.240€ (soit 1.050 € en moyenne) ;

Que les préjudices subis par Mme [J] [V], en lien avec cette erreur de diagnostic, peuvent être évalués de la façon suivante :
- travaux à réaliser pour réalisation d'une isolation par l'intérieur (en ce compris les travaux d'électricité et de plomberie engendrés par les travaux d'isolation) : 22.847,69 € (hors coût de la climatisation, sans lien de causalité avec l'erreur invoquée) ;
- préjudice de jouissance jusqu'à la réalisation des travaux : non retenu (en l'absence de tout élément probant de nature à établir une diminution significative de la jouissance des lieux en raison des caractéristiques énergétiques réelles du bien immobilier) ;
- préjudice de jouissance pendant les travaux : 1.500,00 € ;
- surconsommation d'énergie (par rapport aux prévisions du diagnostic initial) : 1.914,00 € (soit 106,33 €/mois x 18 mois) ;
- coût du diagnostic de la société DIAG PRECISION : 275,00 € ;
- total retenu : 24.622,69 € ;

Attendu que la société BRUCKER DIAG IMMO sera condamnée à payer à Mme [J] [V] la somme de 24.622,69 € à titre de dommages et intérêts ;

Attendu en revanche qu'en l'absence de toute expertise contradictoire, la légère différence relevée entre le certificat de superficie de la partie privative établi par la société BRUCKER DIAG IMMO (évaluant la surface loi Carrez totale à 52,60 m²) et celui établi par la société DIAG PRECISION (évaluant la surface loi Carrez totale à 51,82 m²) n'est pas de nature à engager la responsabilité civile de la société BRUCKER DIAG IMMO, dans la mesure notamment où il n'est pas établi que le mesurage effectué par cette dernière n'aurait pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art applicables ;

Que Mme [J] [V] sera déboutée du surplus de ses demandes de dommages et intérêts ;

III- Attendu qu'aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile "Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer (...) à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. (...) Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation" ;

Qu'en l'espèce, il apparaît équitable de condamner la société BRUCKER DIAG IMMO à payer à Mme [J] [V] la somme de 1.000,00 € au titre de ses frais de défense ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

Condamne la société BRUCKER DIAG IMMO à payer à Mme [J] [V] la somme de 24.622,69 € à titre de dommages et intérêts ;

Déboute Mme [J] [V] du surplus de ses demandes ;

Condamne la société BRUCKER DIAG IMMO à payer à Mme [J] [V] la somme de 1.000 00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile;

Condamne la société BRUCKER DIAG IMMO aux entiers dépens de l'instance.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT