

## La faute du diagnostiqueur engage sa responsabilité

dimanche 19 mai 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La faute du diagnostiqueur engage sa responsabilité vis-à-vis de l'acheteur qui doit être condamné au paiement du coût des travaux nécessaires et à l'indemnisation du préjudice de jouissance qui constituent des préjudices certains et fait bénéficier le vendeur de la clause de non-garantie prévue à l'acte.

En l'espèce, par acte authentique du 12 janvier 2011, conclu par l'intermédiaire des sociétés AA et Cabinet BHI, M. T... a vendu à M. L... un pavillon à usage d'habitation.

Le diagnostiqueur a réalisé un diagnostic avant la vente et conclu à l'absence d'indice d'infestation de termites et autres agents de dégradation biologique du bois

Or, ayant constaté à l'occasion de travaux la présence d'insectes xylophages, M. L... a, après expertise, assigné M. T..., le diagnostiqueur, la société AA et la société Cabinet BHI en paiement du coût des travaux et en dommages-intérêts et a appelé en intervention forcée les assureurs du diagnostiqueur et M. S... en sa qualité de liquidateur amiable de celle-ci.

La Cour de Cassation valide l'analyse de la Cour d'appel qui a reconnu la responsabilité du diagnostiqueur et fait bénéficier au vendeur de la clause de non-garantie prévue à l'acte aux motifs que :

- le diagnostic de l'état parasitaire de l'immeuble avait été établi moins de six mois avant l'acte sous seing privé et l'acte authentique auquel il était annexé,
- les constatations du diagnostiqueur selon lesquelles il n'avait repéré aucun indice d'infestation de termites ni d'autres agents de dégradations biologiques du bois étaient erronées puisque l'expert judiciaire avait conclu à des attaques anciennes et récentes de capricorne et vrillette de la structure de la maison ayant causé des dégâts irréparables mettant en péril la solidité du bâtiment,
- que le diagnostiqueur n'avait pas visité les combles qui étaient accessibles ni mentionné que les planchers et le parquet du séjour et de la chambre étaient attaqués par les vrillettes alors qu'ils n'étaient pas cachés par des revêtements,
- que le diagnostiqueur avait ainsi commis une faute engageant sa responsabilité,
- que la preuve n'était pas rapportée que le vendeur, non professionnel de la construction immobilière, avait connaissance de l'infestation avant la vente, qu'il avait été conforté dans sa croyance de l'absence d'infestation de son bien par le diagnostic négatif et qu'il devait donc bénéficier de la clause de non-garantie prévue à l'acte,

En d'autres termes, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que le diagnostiqueur devait être condamnée au paiement du coût des travaux nécessaires et à l'indemnisation du préjudice de jouissance qui constituaient des préjudices certains et que les demandes dirigées contre le vendeur de l'immeuble devaient être rejetées.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 mars 2019, 17-31.080 18-10.188***