

DPE erronné - inexacte et indemnisation

lundi 9 décembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le préjudice subi par les acquéreurs du fait du diagnostic de performance énergétique (DPE) erronné consiste en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

Selon le II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné au 6° de ce texte n'a, à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative.

En l'espèce, par acte du 27 novembre 2009, M. et Mme W... ont vendu à M. et Mme U... une maison d'habitation ; qu'une expertise a révélé que le diagnostic de performance énergétique (DPE) était erronné.

M. et Mme U... ont assigné M. et Mme W..., le diagnostiqueur, M. G..., et son assureur, La Mutualité Mutuelles du Mans assurances, en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés et en indemnisation de leurs préjudices.

La Cour d'appel rejette les demandes des acquéreurs mais déclare M. G... responsable de la seule perte de chance de négocier une réduction du prix de vente et limite leur indemnisation à 15.000,00 €.

Les acquéreurs se pourvoient devant la Cour de Cassation.

Celle-ci confirme la décision de la Cour d'appel en considérant que le diagnostiqueur avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût de l'isolation, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 novembre 2019 n°18-23.251