



INSTITUT D'ÉTUDES JUDICIAIRES "Pierre RAYNAUD"

Examen d'entrée au CRFPA session 2007
Epreuve de note de synthèse

Lundi 24 septembre

Les étudiants devront rédiger une note de synthèse (4 ou 5 pages) sur le sujet suivant : diagnostics immobiliers et protection des acquéreurs d'immeubles

- Doc. n° 1 - L. n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages : JO 9 juin 1999 (art.7 à 10)
- Doc.n°2 - Cass.1^{ère} civ. 31 mars 1954 : D. 1954 , 417
- Doc.n°3- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction : JO 9 juin 2005 (art. 18)
- Doc.n°4 - Communiqué Ministère des finances 3 janvier 2007 : JCP N 2007, Actualités 134
- Doc.n°5- D.Boulangier, Les diagnostics techniques : nouveautés pour demain et aujourd'hui : JCP N 2007, Actualités 100
- Doc.n°6- J. Lafond . « Diagnostics immobiliers : toujours plus » : JCP N Hors série , Guide 2006-2007 du diagnostic immobilier, p.2
- Doc.n°7- B.Wertenschlag, Le dossier de diagnostic technique en matière de vente et de location (*extrait*) : AJDI 2007 p.113
- Doc.n°8- Diagnostics techniques immobiliers : www.logement.gouv.fr
- Doc.n°9- M.LLopez ,Ventes immobilières : A quoi servent les diagnostics immobiliers obligatoires
- Doc.n°10- Code de la construction et de l'habitation, art. R.271-1 à R.271-4 (D. n° 2006-1114 du 5 sept. 2006 relatif aux diagnostics immobiliers : JO 7 sept. 2006
- Doc.n°11- Cass 3^{ème} civ.27 sept. 2006 : Contrats, conc., consom.,2007, Comm.n°4, note L.Leveneur
- Doc.n°12-Cass ass. Plén. 27 oct. 2006 : JCP N, 2007 n° 8-9 p.19, note L.Leveneur (*extrait*)
- Doc.n°13- C. Jean. Panorama de jurisprudence sur les obligations de recherche et d'information du vendeur d'immeuble : Defrénois, 2006, art. 38438 p.1274
- Doc.n°14- Rapport du Conseil National de la consommation sur la vérification des compétences en matière de diagnostic immobilier du 27 mars 2007 (*introduction et avis*)
<http://www.conseilconsommation.minefi.gouv.fr>
- Doc.n°15-B. Wertenschlag,Haro sur les diagnostiqueurs :AJDI 2007, Point de vue p. 89
- Doc.n°16- Cass. 3^{ème} civ. 14 mars 2006 : AJDI 2006, p. 493
- Doc.n°17- Cass.1^{ère} civ. 18 avril 1989 : Bull.civ.1,n° 150 p.99
- Doc.n°18-Cass. 1^{ère} civ. 16 janv. 2007 : AJDI 2007 p. 325, note Y. Rouquet

LOI N° 99-471 DU 8 JUIN 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages (JO 9 juin 1999).

Doc 1

Article 8
En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.
Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire.

Article 7
I - Le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 9 ainsi rédigée :

« Section 9

« Protection contre les insectes xylophages

« Art. L. 112-17. - Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière des départements d'outre-mer. »

II. - A l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation et dans le premier alinéa de l'article L. 152-4 du même code, après la référence : « L. 111-9 », est insérée la référence : « L. 112-17 ».

Article 9

Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de l'une contre les termites.

Article 10

Le 3 du I de l'article 199 *series* D du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Il en est de même pour les travaux initiaux de prévention et de l'une contre les termites et les autres insectes xylophages, ainsi que pour leur renouvellement. »

COUR DE CASSATION

(CH. CIV., 1^{re} SECT. CIV.)

31 mars 1954

VENTE, VICE CACHÉ, TERMITES, ACTION EN RÉDUCTION
DU PRIX, GARANTIE.

*Le délai fixé par l'art. 1648 c. civ., laissé à l'appréciation
des tribunaux, dépend de la nature du vice allégué (1);
Une invasion de termites constitue un vice caché justifiant
la réduction du prix de vente d'un immeuble (2);*

*Tainement serait-il fait état par le vendeur de la clause
de non-garantie insérée au cahier des charges, alors que l'ex-
clusion de garantie des vices cachés a été restreinte au vice
de construction, et que nulle clause de l'acte d'acquisition
n'exempte le vendeur de la garantie du vice caché résultant
de l'invasion des termites (3).*

(Bordes C. Epoux Bello.) — ARRÊT

LA COUR; — Sur le premier moyen pris en ses diverses branches : — Attendu qu'il résulte des qualités et des motifs de l'arrêt confirmatif attaqué (Pau, 15 mars 1950), que suivant procès-verbal d'adjudication du 19 juin 1947, dame Larrouse, épouse Bello, a acquis de Bordes, pour le prix de 735 000 fr., une propriété comprenant une maison d'habitation avec dépendances; que le 8 avr. 1948, elle a introduit contre le vendeur une action en garantie du vice caché résultant de l'existence de termites dans la maison, mise en évidence par les travaux de démolition et d'aménagements; — Attendu que le pourvoi fait grief à la cour d'appel d'avoir déclaré cette action recevable, au motif que la fin de non-recevoir opposée par Bordes était tardive, méconnu la portée du rapport d'expertise et tenu compte de témoignages nuls; qu'il lui reproche, d'autre part, d'avoir déclaré caché un vice que l'homme de l'art a facilement découvert; qu'il soutient enfin que les tractations intervenues entre les parties avant l'introduction de l'instance ne sauraient être interprétées comme une reconnaissance du vice allégué; — Mais attendu que la cour d'appel, tant par ses motifs propres que par ceux des premiers juges qu'elle adopte, énonce justement que le délai fixé par l'art. 1648 c. civ., laissé à l'appréciation des tribunaux, dépend de la nature du vice allégué; qu'à cet égard, elle relève que dès juillet 1947, les époux Bello ont signalé au notaire du vendeur et rédacteur de l'acte, qu'à l'occasion des travaux par eux entrepris dans l'immeuble, ils avaient constaté que la maison était « termitée »; que Bordes habite en Uruguay et que le délai de 10 mois

Doc 2

mis par eux avant d'engager l'instance lui donnait toute facilité pour vérifier le vice dont ils se sont plaints dans le mois qui a suivi l'adjudication; que la cour déclare, d'autre part, que ce vice grave n'était nullement susceptible d'être découvert avec aisance par les acquéreurs et même par un architecte ou un entrepreneur avant les travaux de démolition; que l'expert souligne même dans son rapport, dont la cour n'a nullement méconnu la portée, que la recherche des termites dans une maison est très difficile, car la majeure partie des pièces de bois attaquées se trouve dissimulée par les plafonds; — Attendu que la cour énonce, enfin, que l'expert a constaté des dégâts causés par ces insectes au limon en chêne de l'escalier, dans une lame du parquet et dans des pièces de bois provenant des travaux de démolition de la maison; que cette invasion des termites a été mise en évidence au cours de ces travaux, et que les dégâts étaient tels que leur antériorité au 19 juin 1947 ne peut faire de doute; qu'en déduisant de telles constatations que cette invasion de termites constituait un vice caché justifiant l'action en réduction du prix de vente, l'arrêt attaqué, abstraction faite de motifs surabondants critiqués par le pourvoi, tirés des tractations amiables, de témoignages nuls et du rejet de l'exception d'irrecevabilité, échappe aux critiques formulées par le premier moyen, qui doit être écarté;

Sur le second moyen : — Attendu que c'est encore à tort que le pourvoi reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé, en la déclarant non applicable, la clause de non-garantie insérée au cahier des charges qui a précédé la vente; qu'il est, en effet, constaté par l'arrêt que l'exclusion de la garantie de vices cachés a été restreinte aux vices de construction, que nulle clause de l'acte d'acquisition n'exemptait le vendeur de la garantie du vice caché découlant de l'invasion des termites; que le second moyen n'est donc pas mieux fondé que le premier; d'où il suit qu'en l'état de ces faits et conventions souverainement appréciés, l'arrêt attaqué, dûment motivé, qui n'a commis aucune dénaturer, et ne renferme aucune contradiction, ne viole les textes visés au pourvoi, en a fait, au contraire, une exacte application;

Par ces motifs, rejette.

Du 31 mars 1954. - Ch. civ., 1^{re} sect. civ. - MM. Picard, pr. - Chavanne, rap. - Fontaine, av. gén. - Chareyre et Ravel, av.

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.

Article 18 - **Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)**
Le chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par les articles suivants :

« Art. L. 271-4. - 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. 133-6 du présent code ;

« 4° L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 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 naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

« 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code.

« Les documents mentionnés aux 1° et 4° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

« Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi no 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 dominant 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° et 4° sur la partie privative du lot.

« II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondant.

« En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

« Art. L. 271-5. - La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4° et au 6° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

« Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

« Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

« Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

« Art. L. 271-6. - Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

« Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

« Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Doc 4

des professionnels du diagnostic et les pratiques tarifaires des entreprises.
Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.
Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (mdp:sapincorporate)
(identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

Diagnostic technique
135 Plètre qualité, peu d'indépendance : des diagnostiqueurs Immobiliers épinglés par la répression des fraudes
Ministère des finances, communiqué, 3 janv. 2007

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a réalisé au deuxième trimestre 2006 une enquête dans le secteur du diagnostic immobilier. Elle avait pour objet d'apprécier la qualité de l'information et des prestations de diagnostic, la compétence et qualification professionnelle des opérateurs, l'indépendance

- du métrage des locaux ;
 - de l'état parasitaire relatif aux termites ;
 - du constat de risques d'exposition des peintures au plomb (CREP) ;
 - de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante (DTA) ;
 - de l'expertise de l'installation de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - de l'état des risques naturels et technologiques (ERNT),
 - du diagnostic de performance énergétique (DPE).
- L'enquête a été menée auprès de 420 entreprises (entreprises de diagnostics immobiliers, agences immobilières et notaires). Elle a mis en évidence de nombreux manquements. 210 rappels de réglementation et 4 procès verbaux pour tromperie et publicité

mensongère ont été dressés, révélant un taux d'anomalie supérieur à 50 %.
Sur les 10 rappels à la réglementation, 60 ont porté sur l'affichage des prix, 60 sur la délivrance de note, 43 sur les règles de facturation, 37 sur la publicité et 10 sur la qualification professionnelle.

Enfin, la DGCCRF a relevé de nombreux cas où l'indépendance du diagnostiqueur était contestable. En effet, certaines des entreprises versent des commissions aux donneurs d'ordre professionnel pouvant aller de 15 à 30 % de leur chiffre d'affaires.

L'enquête a permis de constater que le consommateur ne dispose pas d'une information suffisamment homogène et fiable sur les différentes prestations de diagnostics immobiliers, que les modalités tarifaires des entreprises de diagnostics sont mal connues et que l'indépendance de l'expertise pourrait être menacée par la structure du marché qui offre une place prépondérante aux professionnels de l'immobilier.

100 Les diagnostics techniques : nouveautés pour demain et aujourd'hui

Doc 5

LE DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF ET LA DURÉE DE VALIDITÉ DE CERTAINS DIAGNOSTICS TECHNIQUES...

POINTS CLÉS > Un nouveau diagnostic technique voit le jour avec la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques : le contrôle des installations d'assainissement non collectif > Le nouveau diagnostic sera obligatoire pour toute vente intervenant à compter du 1^{er} janvier 2013 > Par ailleurs, le décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 fixe la durée de validité de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, du diagnostic de performance énergétique et de l'état de l'installation intérieure de gaz

David BOULANGER,
maître de conférences à la faculté de droit de l'université d'Artois,
directeur du Cridon Nord-Est et du CFPN-Lille



LES DERNIERS journaux officiels de l'année 2006 permettent de retrouver les diagnostics techniques obligatoires en cas de vente d'immeuble. D'une part, le diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif est consacré (1) ; d'autre part, la durée de validité de certains des documents du dossier de diagnostic technique est fixée (2).

1. Du diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif...

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (JO 31 déc. 2006) entend moderniser le système de normes applicable à la gestion de l'eau. Il s'agit pour la France d'assurer le respect de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Entre autres dispositions, la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 crée un nouveau diagnostic technique obligatoire en cas de vente. Un contrôle des installations d'assainissement non collectif intégrera le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation. En effet, l'assainissement non collectif représenterait 5,1 millions

d'installations traitant essentiellement des logements individuels en zone d'habitat dispersé (V. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques, p. 18 : http://www.ecologie.gouv.fr/IMG/pdf/dossier_presse_lem_20-12-06.pdf). De telles installations sont réputées présenter des risques sanitaires et environnementaux en raison de leur mauvaise conception ou des matières de vidange qu'elles produisent. D'ailleurs, les communes devaient, avant le 31 décembre 2005, mettre en place un service public d'assainissement non collectif (SPAN) ; celui-ci doit, notamment, comprendre un contrôle des installations. Or, seuls 50 % des communes respecteraient aujourd'hui l'obligation de mettre en place un SPAN. La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 revient donc sur l'assainissement non collectif.

Spécialement, les propriétaires d'immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées doivent les équiper d'une installation d'assainissement non collectif et en faire régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement (C. santé publ., art. L. 1331-1-1). Au-delà de cette obligation, en cas de vente de tout ou partie d'un tel immeuble à usage d'habitation, un nouvel article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique précise qu'est joint au dossier de diagnostic technique le document délivré par la commune au propriétaire de l'installation d'assainissement non collectif résultant du contrôle prévu au III de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales.

Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées, le dernier texte prévoit que les communes assurent le contrôle des installations d'assainissement non collectif. La règle précise que cette mission de contrôle est effectuée soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de huit ans, soit par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant, si nécessaire, une liste des travaux à effectuer. Il ajoute que les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder huit ans. Elles peuvent, à la demande du propriétaire, assurer l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. Elles peuvent, en outre, assurer le traitement des matières de vidanges issues des installations d'assainissement non collectif. Enfin, elles peuvent fixer des prescriptions techniques, notamment pour l'étude des sols ou le choix de la filière, en vue de l'implantation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif. D'ailleurs, l'article L. 1331-11 du Code de la santé publique précise que, pour assurer ces missions, les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées.

Le diagnostic de performance énergétique et de l'état de l'installation intérieure d'électricité est fixé par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic. Depuis la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faut ajouter à cette liste le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Le décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 est relatif aux durées de validité de certains des documents constituant le dossier de diagnostic technique (JO 23 déc. 2006). Un article R. 271-5 est créé dans le Code de construction et de l'habitation. Il prévoit que par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis (V. également tableau *infra*) depuis :

- sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ; en effet, si ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation ; le constat initial est joint au dossier de diagnostic technique ;
- moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ; ainsi, la durée de trois mois, initialement prévue par l'article 8 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages (JO 9 juin 1999), est doublée ; on peut penser que le problème d'un état qui se périmé entre l'avant-contrat et l'acte authentique de vente devrait moins se présenter ;
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le nouveau diagnostic sera obligatoire pour toute vente intervenant à compter du 1^{er} janvier 2013. Un temps d'adaptation est donc offert aux praticiens... Toutefois, on retrouvera le problème des travaux à effectuer sur l'installation d'assainissement non collectif. Dans les futurs actes de vente, il conviendra d'en régler le sort. En principe, ils seront à la charge du vendeur, propriétaire au moment de l'établissement du diagnostic. Tout transfert sur la tête de l'acquéreur aura dû être pris en compte lors de la détermination du prix de la vente.

Aucune dispense dans l'acte ne pourra être convenue. L'obligation est impérative. D'ailleurs, à défaut d'annexer le diagnostic à la vente, on retrouve la référence à la garantie des vices cachés. La sanction applicable sera la résolution de la vente ou la réduction de prix au choix de l'acquéreur selon les règles applicables en cette matière.

Le texte ne fixe cependant pas la durée de validité de l'état amiante ; celle-ci devra faire l'objet d'un décret ultérieur. L'état de l'installation intérieure d'électricité n'est pas non plus visé dans le décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 ; en vérité, on attend toujours le décret d'application de ce diagnostic prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ! Au-delà, on peut rappeler que l'état des risques naturels et technologiques doit être refait à l'occasion de chaque vente ou bail ; il n'y a donc pas de durée de validité à prévoir. Enfin, on sait que selon les alinéas 2 et 3 de l'article L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation, si l'un des documents obligatoirement produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

2. ... à la durée de validité de quelques diagnostics techniques

On sait que l'alinéa 1^{er} de l'article L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que la durée de validité du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, de l'état de l'installation intérieure de gaz, du diagnostic de performance éner-

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité (durée calculée à compter de la date de la promesse de vente, ou de la date de l'acte authentique de vente)
Constat de risque d'exposition au plomb	Moins d'un an (sauf CCH, art. L. 271-5 <i>supra</i>)
État du bâtiment relatif à la présence de termites	Moins de six mois
État de l'installation intérieure de gaz	Moins de trois ans
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	Moins de dix ans
État amiante	Pas encore de délai (décret à publier)
État de l'installation intérieure d'électricité	
État des risques naturels et technologiques	Nouvel état à chaque vente

Diagnostics immobiliers : toujours plus

Jacques LAFOND
docteur en droit

« La surenchère de diagnostics techniques n'est pas finie » déclarait récemment une voix autorisée (interview de M. Alain Jacq, adjoint au directeur général de la direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction : Inf. rap. copr., oct. 2006)

L'intervention du législateur en la matière a débuté en 1996 avec la prévention du risque « amiante » et s'est poursuivie, en 1998 avec la mise en place du dispositif de protection contre le risque de saturnisme. Ces mesures avaient pour but de protéger les occupants de l'immeuble contre les risques sanitaires que leur faisait courir la présence dans l'immeuble de produits dont la nocivité avait été démontrée.

Postérieurement d'autres préoccupations se sont manifestées : préserver la sécurité des occupants en évaluant les risques que pourrait générer l'état de certains équipements (installations intérieures d'électricité ou de gaz) ou la situation de l'immeuble (informations relatives aux risques naturels et technologiques), ou lutter contre des fléaux susceptibles d'endommager gravement les immeubles (les termites).

Puis l'intervention du législateur a pris une autre direction avec le diagnostic de performance énergétique applicable depuis le 1er novembre 2006. La préoccupation est, cette fois, environnementale. En informant l'acquéreur sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc.) de l'immeuble qu'il souhaite acheter, sur sa consommation d'énergie et sur une estimation des coûts dus à ces consommations, on compte, entre autres, le sensibiliser à la lutte contre l'effet de serre, et à la nécessité d'économiser l'énergie.

La tâche est loin d'être achevée. En effet on peut imaginer bien d'autres diagnostics se situant dans la ligne des soucis manifestés par le législateur. Ainsi par exemple, s'agissant de protéger la santé des occupants de l'immeuble : recherche du radon, la protection contre les champs électromagnétiques...

Et l'on pourrait aussi changer de registre, en cherchant à informer l'acquéreur de l'état de l'immeuble et de ses équipements, et de leur conformité avec la réglementation existante. Le diagnostic concernant les installations d'assainissement autonomes, prévu par le projet de loi sur l'eau participe de cette logique. Mais on peut aussi songer, comme l'évoque M. Alain Jacq, à des diagnostics résistance incendie, tempête, clos et couvert etc...

Mais la recherche d'une transparence absolue de la vente, pour autant qu'on puisse l'atteindre, a un coût pour le vendeur qui au final pourrait devenir non négligeable. D'autre part, la multiplication des diagnostics fait aussi que la tâche des praticiens n'est pas aisée car l'amoncellement des textes, qui sont sans cesse modifiés et entrent en vigueur à des dates différentes, rend leur pratique quotidienne particulièrement délicate (tout ira mieux, peut-on penser, à partir du 1^{er} novembre 2007, date de l'entrée en vigueur du « dossier de diagnostic technique »).

Dans l'immédiat il y a au moins un élément positif visible généré par cette multiplication des diagnostics : la naissance d'une profession nouvelle, celle de « diagnostiqueur » (plus de 850 000 diagnostics sont réalisés chaque année pour un total de 4 à 5000 professionnels).

On trouvera dans le présent dossier une présentation de la matière autour de six thèmes : les quatre premières études seront consacrées à l'étude des diagnostics « historiques » : diagnostic amiante, diagnostic plomb, recherche des termites, loi Carrez. Puis nous verrons comment ont été organisées par le législateur l'information de l'acquéreur d'immeubles et l'information du locataire.

Doc. 7

Le dossier de diagnostic technique en matière de vente et de location

par Bruno Wertenschlag
Avocat, société d'avocats FIDAL

En 1996 (décret n° 96-97 du 6 février 1996), le droit français avait institué un premier diagnostic, concernant l'amiante, en imposant au vendeur d'immeubles de faire établir un constat, et de l'annexer à la vente, en vue de l'information de l'acquéreur, la faculté pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés (article 1641 du code civil) à l'égard de l'acquéreur, étant subordonnée à la production de ce document.

Puis, au cours de la décennie écoulée, de nouvelles obligations de diagnostic furent ajoutées à la charge du vendeur immobilier, notamment au sujet des insectes xylophages, du plomb, de la performance énergétique des bâtiments, des installations intérieures de gaz et des risques naturels et technologiques. Fait remarquable, en dépit du contexte chaque fois identique dans lequel les diagnostics devaient être produits, chacun d'entre eux donna lieu, à chaque fois, à des textes spécifiques (des décrets ou une loi, accompagnés de leur kyrielle habituelle de décrets et arrêtés d'application (sans compter les circulaires)).

Cette nouvelle législation adoptée dans l'urgence, appelait une mise en cohérence pour trois raisons principales.

- Première raison, l'apparition d'une obligation de diagnostic avait évidemment suscité, dans une France frappée par le chômage et la récession, de nombreuses vocations pour la profession de diagnostiqueur, qui s'était parfois formée sur le tas, par une agrégation de professionnels issus de différents horizons. En raison d'une législation insuffisamment cohérente (absence notamment d'une certification des compétences des intervenants et faiblesse des protocoles de réalisation des diagnostics) et coercitive, les erreurs de diagnostic étaient nombreuses et menaçaient les prétoires d'encombrement. Il convenait de définir un statut du diagnostiqueur.
- Deuxième raison, et ainsi que déjà évoqué, les règles rela-

tives au diagnostic étaient apparues au fil de décrets et de lois successifs, sans cohésion entre eux. La compréhension des règles d'établissement des divers diagnostics impliquait de consulter des textes répartis dans le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement, et dans une myriade de lois et textes réglementaires. Il en était résulté une grande difficulté pour les diagnostiqueurs et les professionnels du droit d'appliquer en sécurité ces nouvelles règles. Cette réglementation éclatée appelait une synthèse.

• Troisième et dernière raison, les obligations de diagnostic visaient exclusivement les ventes immobilières, à l'exclusion des locations. L'exclusion était discutable, du strict point de vue de la santé publique. Cette carence fut d'ailleurs progressivement mise en lumière par la société civile puisque, un examen des tables de jurisprudence sur les dix dernières années le révèle, les tribunaux avaient entrepris de se référer de plus en plus aux obligations de sécurité et de délivrance d'un logement décent, pour astreindre le bailleur d'immeuble, par ce biais, à fournir une protection équivalente à celles des acquéreurs immobiliers. Il convenait que la loi vienne combler cette carence, imparfaitement suppléée par les tribunaux.

La mise en œuvre d'un cadre juridique devenait donc nécessaire. C'est pourquoi le Parlement avait habilité le gouvernement (loi d'habitation n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit) à prendre une ordonnance dans ce domaine. L'ordonnance du 8 juin 2005 (n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction) a ainsi organisé le régime juridique des états, constats et diagnostics, réunis en un dossier de diagnostic technique, que les vendeurs et bailleurs doivent produire lorsqu'ils vendent ou louent leurs biens immobiliers.

Le nouveau dispositif est, pour l'essentiel, en place et, suivant

avec attention l'évolution de la législation depuis le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate) se devait d'en rendre compte. L'ordonnance de 2005, d'organiser la profession des diagnostiqueurs et de rationaliser, sur les plans technique et juridique, la réalisation et la portée des diagnostics, nous avons pris le parti de présenter en deux parties le statut des diagnostiqueurs et le nouveau droit des diagnostics.

Le statut des diagnostiqueurs

Le statut des diagnostiqueurs est articulé autour de trois notions clés : compétence, indépendance et assurance (article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et articles R. 271-1 à R. 271-4 du même code, rédaction résultant du décret n° 2006-2114 du 5 septembre 2005).

La compétence

Le diagnostiqueur voit désormais ses compétences certifiées en vertu de l'article R. 271-1 du CCH, un arrêté devant préciser ses modalités d'application (voir ci-après, sous les développements spécifiques à chaque diagnostic, l'état d'avancement des textes relatifs à la certification). Le diagnostiqueur est, soit une personne physique, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques, disposant des compétences certifiées dans les mêmes conditions. La certification est octroyée par des organismes ayant été accrédités à cet effet par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. Les organismes accrédités ne pourront pas effectuer de diagnostic.

Les compétences sont certifiées en fonction de deux éléments : connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique. Si l'on en juge par le contenu précis donné au *corpus* minimal estimé nécessaire pour être certifié dans l'établissement de chaque diagnostic, il est notable qu'en toute hypothèse, le diagnostiqueur sera assimilé à un professionnel du bâtiment.

Ainsi, les textes prévoient-ils que les candidats à la certification en matière de diagnostic amiante et de diagnostic plomb devront démontrer qu'ils possèdent les connaissances requises sur « les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique et la terminologie juridique tous corps d'état, et la technologie juridique du bâtiment » (arrêtés du 21 novembre 2006 pour le plomb et pour l'amiante — JO du 5 décembre 2006 — Annexe 2 de chacun des deux arrêtés). Les textes précités dispensent en outre d'examen théorique les personnes physiques dont les compétences pour le diagnostic amiante ou plomb auront été validées par une licence professionnelle bâtiment et construction, spécialité diagnostics techniques de l'immeuble et pathologies du bâtiment, délivrée par une université (annexe 2, préc.). Ceci devra inciter le diagnostiqueur à la prudence, car il assumera, encore plus sûrement qu'avant l'ordonnance de 2005, une obligation de conseil vis-à-vis de ses clients. On sait que la Cour de cassation a mis à la charge du diagnostiqueur l'obligation de s'assurer personnellement, au besoin en recourant à

motif que le client ne l'aurait pas informé exhaustivement des parties de l'immeuble à diagnostiquer (Cass. 3^e civ. 2 juillet 2003, *SCI Sept Adenauer c/ SA Péchiney*, AJDI 2003, p. 751, obs. Y. Rouquet). Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt du 2 juillet 2003, le diagnostiqueur avait tenté de se défendre en soutenant que son rapport avait clairement montré ses limites, qu'il avait fait des constatations visuelles à partir de ce que le bailleur avait offert à sa vue, et que ce dernier aurait dû pallier son manque d'information sur les documents relatifs à la construction ou à des travaux de rénovation par une recherche confiée à un architecte ou à un cabinet spécialisé.

En toute hypothèse, le diagnostiqueur sera assimilé à un professionnel du bâtiment.

La Cour de cassation maintient cependant la solution de la cour d'appel, considérant que le contrôleur technique, chargé d'établir un diagnostic réglementaire amiante, est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir, par lui-même,

des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante. Le diagnostiqueur avait donc commis une faute, dont il devait réparation au titre de l'article 1147 du code civil. Il faut bien sûr mesurer précisément la portée de l'arrêt du 2 juillet 2003, et ne pas en tirer des conséquences excessives au regard de la responsabilité des diagnostiqueurs. La Cour de cassation n'a pas posé le principe d'une responsabilité irréfragable du professionnel en cas de diagnostic lacunaire. Relever l'existence d'une obligation de conseil pesant sur le diagnostiqueur conduit seulement à mettre à sa charge l'obligation de démontrer qu'il n'a pas commis de faute à ce titre dans l'exécution de sa mission. A bien y réfléchir, on peut d'ailleurs se demander si l'insuffisance du repérage des parties à visiter n'aurait pas dû être plus simplement qualifiée d'inexécution par le diagnostiqueur de la mission de diagnostic. Le devoir de conseil constitue en effet la suite d'un contrat, une obligation accessoire à l'objet principal (voir sur ce point Philippe Le Tourneau, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz Action 2006/2007, n° 3291 et suivants). On peut observer sur ce point que l'arrêt de cassation de 2003 a été rendu à propos d'un diagnostic réglementaire (expression employée par la Cour de cassation). Dans cette hypothèse, il est bien clair que le professionnel est investi, sans qu'il soit besoin de le préciser par contrat, de l'obligation de mener des investigations dans toutes les parties de l'immeuble susceptibles de receler de l'amiante, conformément aux règles de l'art et aux normes en la matière, et qu'il doit, à cette fin, s'assurer personnellement de sa configuration. L'objet d'un diagnostic consiste ainsi à effectuer un repérage, à opérer des prélèvements puis à classer l'immeuble en fonction des critères réglementaires. Le repérage ne se rattache donc pas à une mission de conseil, et constitue en réalité une composante essentielle de la prestation promise au propriétaire. La confusion faite entre l'objet même de l'obligation et l'éventuel devoir de conseil susceptible d'y être rattaché, comme une suite du contrat, peut d'ailleurs poser des difficultés d'analyse.

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.

Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo

(identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

Un arrêt récent fait d'ailleurs (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate) la notion d'obligation de conseil (Cass. 3e civ. 27 septembre 2006, *Crédit immobilier de France (FDI) c/ CEBTP et SMABTP*, pourvoi n° 05-15.924, arrêt n° 974 FS-P + B). Un diagnostiqueur avait réalisé pour un propriétaire un rapport sur la présence de termites et non pas un état parasitaire, en vue de la vente de l'immeuble à une SCI Marguerite. Le propriétaire dut indemniser l'acquéreur, en raison de la découverte, après la vente, de termites souterrains. Le vendeur s'était vu débouter de son action en responsabilité à l'encontre du diagnostiqueur. Le vendeur demandait donc à la Cour de cassation de casser l'arrêt de la cour d'appel, au motif qu'en l'absence d'instructions formelles émanant d'un co-contractant averti, un professionnel chargé de déceler la présence de termites, et sachant que sa mission s'inscrit dans un projet de vente de l'immeuble, ne saurait se contenter de procéder à un simple examen dont il connaît ou doit connaître le caractère insuffisant. C'était là, décliné dans le cas de l'état parasitaire, le raisonnement tenu par la Cour de cassation en 2003 à propos du diagnostic amiante. Le vendeur soutenait en outre que le technicien aurait dû informer le propriétaire de l'inadéquation de la prestation demandée (rapport sur la présence de termites consistant en un simple examen visuel des charpentes) avec le but recherché (diagnostic de la présence de termites). Le vendeur finissait en alléguant que la restriction par un client profane de la mission confiée à un technicien n'exonère pas ce dernier de son devoir de conseil.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, s'en remettant à l'appréciation souveraine de la cour d'appel. Celle-ci avait relevé que le client était un « professionnel de la vente immobilière au fait de la législation en matière de protection des acquéreurs contre les termites », et retenu que celui-ci avait, « dans un souci d'économie et en pleine connaissance de cause », délibérément restreint la mission du contrôleur technique. La cour d'appel en avait déduit qu'il ne pouvait être fait grief au contrôleur technique de ne pas avoir relevé la présence de termites souterrains puisque cette recherche ne faisait pas partie de sa mission, et qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait lui être reproché.

L'arrêt du 27 septembre 2006 peut laisser perplexe, pour la même raison qu'en 2003. En matière d'état parasitaire, le diagnostiqueur assume, comme pour la recherche d'amiante, une obligation de s'assurer lui-même de la pertinence des repérages effectués dans l'immeuble. Cette obligation ne relève pas d'un devoir accessoire de conseil et constitue plus exactement l'objet de la prestation promise à titre essentiel par le professionnel. Il est dès lors difficile de comprendre pourquoi en 2003 la cour juge que le diagnostic réglementaire amiante implique que le contrôleur technique s'enquière lui-même des caractéristiques complètes de l'immeuble, serait-ce au titre d'un devoir de conseil, alors qu'en 2006 elle juge, à propos d'un état parasitaire, tout aussi « réglementaire », que ce devoir n'est pas en cause, alors que le contrôleur n'a manifestement pas exécuté complètement sa mission sur ce point. A notre sens, dans les deux cas, le contrôleur technique a failli à sa mission, pour n'avoir pas accompli toutes les diligences lui incombant en vertu de la loi, des règlements et des normes définissant le contenu d'un diagnostic.

Les diagnostics amiante ou parasitaire sont enfermés dans des normes précises, pour la recherche, les prélèvements et les analyses. Accepter de réaliser des diagnostics sans respecter ces normes, c'est *ipso facto* accepter de réaliser un diagnostic incomplet. Pour prendre l'exemple de l'amiante, les opérations de diagnostic font l'objet de procédures normalisées qui, sans garantir encore une fois un résultat sans failles, définissent une méthodologie précise des opérations de repérage (ainsi, pour l'amiante v. : norme AFNOR NF X 46-020 : 200 — diagnostic amiante — repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis — mission et méthodologie, norme AFNOR expérimentale XP x 46-2 octobre 2005 — diagnostic amiante — éléments de cartographie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis).

Le diagnostiqueur pris en faute, pour n'avoir pas appliqué ces normes, devrait donc démontrer soit qu'il les a respectées, soit que le dommage subi par son client n'aurait pas été causé par le non-respect de celles-ci. En revanche, la circonstance que le professionnel se serait, à la demande de son client, délibérément abstenu de réaliser certaines des diligences constitutives du diagnostic, ne devrait pas, à notre sens, conduire à exonérer ou atténuer la responsabilité du diagnostiqueur vis-à-vis de son donneur d'ordres. En tout cas, dans l'hypothèse où un acquéreur ou un locataire déciderait de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur, sur une base nécessairement délictuelle (faute de contrat entre ces personnes), il est bien clair que cette restriction conventionnelle du périmètre de la mission de diagnostic serait inopposable aux demandeurs. Tout ceci ne signifie pas que les missions de diagnostic ne pourraient pas faire l'objet de spécifications contractuelles mais, plus exactement, que devrait être jugé que le diagnostiqueur est obligé, à titre essentiel et nonobstant toute clause contraire, à la réalisation du repérage, de l'analyse des matériaux et des préconisations consécutives.

Ceci n'interdira évidemment pas aux professionnels de circonscrire les contours de leur mission, notamment en termes de parties d'immeubles à visiter. Ainsi, en présence d'ensembles immobiliers comportant des bâtiments distincts, le diagnostic pourra être contractuellement cantonné à certains d'entre eux. Une telle définition de la mission du diagnostiqueur apparaît juridiquement valable, en raison de la divisibilité matérielle des locaux. En pareil cas, le client ne devrait pas pouvoir reprocher au diagnostiqueur la découverte de produits ou insectes dans des bâtiments exclus de son champ contractuel d'investigation. C'est ce qui a d'ailleurs été jugé récemment (Cass. 3e civ. 7 décembre 2005, *Sodiren c/ Bureau Veritas*, inédit). A l'inverse, juger, comme la Cour de cassation l'a fait dans l'arrêt du 27 septembre 2006, qu'un diagnostiqueur ait pu valablement réaliser un rapport sur la présence de termites, dont le caractère lacunaire pouvait être fortement présumé compte tenu de la méthodologie employée, conduit à méconnaître les éléments essentiels de la prestation de diagnostic. Dans ce contexte, le recours à l'obligation de conseil obscurcit le débat.

L'indépendance

Le diagnostiqueur doit n'avoir aucun lien de nature à porter

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.

atteinte à son impartialité et son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir un diagnostic (article L. 271-6 CCH). Le décret du 5 septembre 2006 ne définit pas les modalités d'application de cette disposition qui, il est vrai, apparaît pleinement applicable, sans qu'il soit besoin de précisions.

L'indépendance exigée par le texte vise à empêcher que le diagnostiqueur dresse des diagnostics de complaisance au profit de ses clients, ou des entreprises de travaux appelées à intervenir en cas de diagnostic concluant à la nécessité d'exécuter sans délai des opérations de sécurisation du bâtiment. Dans le premier cas (complaisance à l'égard d'un client), on peut imaginer, entre mille situations, un vendeur d'immeubles qui, pour faciliter la transaction, ferait appel à un diagnostiqueur qui lui soit lié, afin que ce dernier établisse un constat dissimulant ou minimisant l'état réel de l'immeuble en vente, au regard des substances, produits ou insectes susceptibles de l'affecter. Dans le second cas (complaisance à l'égard d'une entreprise de travaux), on imaginera, à l'inverse, un diagnostiqueur qui dresse un constat concluant faussement à des travaux immédiats, en vue de favoriser l'intervention toutes affaires cessantes d'une entreprise qui lui est liée.

L'exigence d'indépendance est donc parfaitement fondée et procède d'un doute hélas légitime au sujet de l'honnêteté de certains opérateurs. Il restera à chercher, au cas par cas, quelle est la nature du lien devant conduire à disqualifier l'intervention de tel ou tel diagnostiqueur. On peut imaginer le cas d'une société de diagnostic, liée à des entreprises de travaux de bâtiment, par la voie de participations en cascade. Ces liens capitalistiques conduiront-ils, *ipso facto*, à écarter le diagnostiqueur? Le texte de l'article L. 271-6 ne commande pas une solution aussi draconienne, puisque le lien, est-il précisé, ne doit pas être de « nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ».

L'assurance

Le diagnostiqueur est tenu désormais de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Il s'agit d'un nouveau cas d'assurance obligatoire. Pour autant, les diagnostiqueurs ne bénéficient pas du droit accordé dans le cadre de certaines assurances (automobile par exemple), de recourir au Bureau central de tarification, en cas de difficulté à s'assurer. Cette autorité administrative indépendante a pour mission de fixer le montant de la prime, moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Certains diagnostiqueurs pourraient donc se voir empêcher d'exercer, faute de parvenir à s'assurer (sur l'assurance des diagnostiqueurs, v. : Sophie Gautereau-Bonnard, La future assurance obligatoire des diagnostiqueurs, AJDI 2005, p. 896 et s.).

L'assurance garantira un montant d'au moins 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance (article R. 271-2 CCH). L'objet de l'assurance obligatoire est une couverture de la responsabilité du diagnostiqueur à raison de ses interven-

queurs peuvent se voir empêchés d'exercer, faute de parvenir à s'assurer.

Elle aura donc vocation à permettre le versement de dommages-intérêts au propriétaire immobilier, à l'acquéreur, mais aussi au locataire. Le diagnostiqueur devra évidemment souscrire les autres assu-

rances habituelles dans le cadre d'activités professionnelles, en recourant à un contrat d'assurance multirisques.

Pour finir, on notera ;

- d'une part, qu'il est prévu que le diagnostiqueur remette à ses clients une attestation écrite sur l'honneur qu'il est en situation régulière au regard des dispositions qui précèdent, et qu'il dispose de moyens en matériel et personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques (article R. 271-3 CCH);
- d'autre part, que l'article R. 271-4 punit de l'amende de 5e classe les infractions aux dispositions qui viennent d'être commentées.



> Accueil > Thèmes

Diagnostics techniques immobiliers

Textes officiels

Liens utiles

Quel est le cadre juridique actuel ?

Au cours de ces dernières années, il a été progressivement instauré l'obligation d'annexer aux actes de vente de biens immobiliers un certain nombre de diagnostics, au regard de préoccupations liées à la sécurité et à la santé des occupants. Sur cet aspect, le code de la construction et de l'habitation a été profondément remanié au cours des années 2005 et 2006.

Aujourd'hui, il convient de faire établir :

- ▶ l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante pour les locaux construits avant le 1er juillet 1997 (Code de la santé publique - Livre III - Titre III - Chapitre IV - article L 1334-13 : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail - Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante)
- ▶ le constat de risque d'exposition au plomb, pour détecter la présence ou non de plomb dans les peintures présentes à l'intérieur des logements construits avant le 1er janvier 1949 (Code de la santé publique - Livre III - Titre III - Chapitre IV - articles L 1334-5 et L 1334-6 : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail - Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante)
- ▶ l'état relatif à la présence de termites dans les zones délimitées par arrêté préfectoral en pratique dans une soixantaine de départements (Consulter la rubrique Termites et autres insectes xylophages - logement), l'état des risques naturels et technologiques, pour les locaux situés à l'intérieur de zones exposées à l'un ou l'autre de ces risques et dans une commune dont la liste est arrêtée par le préfet de département (Consulter le site Risques naturels - Ministère de l'écologie et du développement durable).
- ▶ le diagnostic de performance énergétique, pour un bien immobilier, habitation ou tertiaire.

Le vendeur est tenu de le fournir à tout acquéreur potentiel afin de lui permettre d'évaluer la performance énergétique du bien et de la comparer à d'autres biens immobiliers proposés à la vente, et de disposer de recommandations sur les travaux d'amélioration énergétique réalisables (Consulter la rubrique Diagnostic de performance énergétique).

Le décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006, paru au Journal officiel du 23 décembre 2006, a confirmé ou indiqué les durées de validité des états, constats et diagnostics qui doivent être établis lors des ventes de biens immobiliers.

- ▶ La durée de validité de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites anciennement appelé état parasitaire est porté à 6 mois. Cette durée permet, dans la majorité des cas, de fournir le même document à la promesse de vente et à l'acte authentique sans risque important d'évolution de l'état réel.
- ▶ La durée de validité du diagnostic de performance énergétique communiqué à l'acquéreur d'un bien immobilier est de dix ans. Ce diagnostic est obligatoire aux promesses de ventes, ou en cas d'absence de promesse, à l'acte authentique, depuis le 1er novembre 2006, pour la France métropolitaine.
- ▶ La durée de validité de l'état de l'installation intérieure de gaz qui devra être joint à partir du 1er novembre 2007 aux promesses de ventes, ou en cas d'absence de promesse, à l'acte authentique de vente des locaux d'habitation sera de trois ans.
- ▶ La durée de validité du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est d'un an et reste inchangée. Mais si ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou une présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction du 26 avril 2006, il n'y a pas lieu d'établir un nouveau constat lors de la vente.

Il est rappelé par ailleurs que la durée de validité de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévus à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique reste illimitée.

Quel sera la situation dans un futur proche ?

Ces états, constat ou diagnostic sont annexés à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation). Ils sont regroupés dans le dossier de diagnostic technique.

Le dossier de diagnostic technique comprendra en plus de ce qui figure ci-dessus :

- ▶ l'état des installations intérieures de gaz, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans (article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006), à partir du 1er novembre 2007
- ▶ l'état de l'installation intérieure d'électricité (article 79 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement), afin

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.
Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo
(identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, Il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

4 Le vendeur avait négocié sur le diagnostic parasitaire

Doc 11

Un professionnel de la vente immobilière, au fait de la législation en matière de protection des acquéreurs contre les termites, ayant, dans un souci d'économie et en pleine connaissance de cause, délibérément restreint la mission confiée au contrôleur technique, il ne pouvait être fait grief à ce dernier de ne pas avoir révélé la présence de termites souterrains puisque cette recherche ne faisait pas partie de sa mission, et qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait lui être reproché.

Cass. 3^e civ., 27 sept. 2006, n° 05-15924, FS-P+B, Sté Crédit immobilier de France FDI c/ Sté CEBTP : Juris-Data n° 2006-035152

(...) Attendu que la FDI fait grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors, selon le moyen :

1 / qu'en l'absence d'instructions formelles émanant d'un cocontractant averti, un professionnel chargé de déceler la présence de termites ne saurait se contenter de procéder à un simple examen dont il connaît ou doit connaître le caractère insuffisant ; qu'en considérant qu'il ne pouvait être reproché à l'entrepreneur de n'avoir pas relevé la présence de termites souterrains dès lors que cette recherche ne faisait pas partie de sa mission, qui se limitait à un simple « examen visuel des charpentes », bien que le technicien, qui savait que le diagnostic parasitaire qu'il avait été chargé d'établir s'inscrivait dans le cadre de la vente de l'immeuble en question, et ne pouvait ignorer que la région dans laquelle était situé l'immeuble était infesté de termites, ne pouvait se contenter d'un examen dont il devait connaître le caractère insuffisant, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

2 / que le technicien professionnel, tenu d'un devoir de conseil à l'égard d'un cocontractant professionnel dès lors que les compétences exactes des caractéristiques techniques de l'objet du contrat, doit

mettre en garde son cocontractant sur l'inadéquation de l'examen dont il a été chargé au but visé ; qu'en considérant qu'il ne pouvait être reproché au CEBTP de n'avoir pas recommandé à FDI de procéder à un état parasitaire complet dès lors que celle-ci était une professionnelle de la vente immobilière, bien que, n'étant pas une technicienne de la lutte contre les termites, FDI n'était pas censée savoir qu'un simple examen visuel des charpentes ne pouvait suffire à diagnostiquer la présence de termites, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

3 / que la restriction par un client de la mission confiée à un technicien n'exonère pas ce dernier de son devoir de conseil si le client n'avait pas les compétences nécessaires pour apprécier dans toute leur ampleur les inconvénients et limites de la mission ainsi définie ; qu'en s'abstenant de rechercher en l'espèce si FDI avait les compétences techniques nécessaires pour savoir si l'examen visuel dont elle avait chargé le CEBTP ne permettait pas de déceler la présence de termites immobilières, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société FDI, au lieu de confier au CEBTP la réalisation d'un « état parasitaire » complet au sens du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs d'immeubles contre les termites, s'était bornée à lui demander de procéder à un simple « examen visuel des charpentes », la cour d'appel, qui a souverainement retenu que la FDI, professionnel de la vente immobilière au fait de la législation en matière de protection des acquéreurs contre les termites, avait, dans un souci d'économie et en pleine connaissance de cause, délibérément restreint la mission confiée au contrôleur technique, a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche sur la compétence de FDI en matière de lutte contre les termites que ses constatations rendaient inopérante, qu'il ne pouvait être fait grief au CEBTP de ne pas avoir relevé la présence de « termites souterrains » puisque cette recherche ne faisait pas partie de sa mission, et qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait lui être reproché ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; par ces motifs : rejette le pourvoi ; (...)

NOTE : Avant de vendre un bâtiment, une société, professionnelle de la vente immobilière, charge un diagnostiqueur de procéder à un « examen visuel des charpentes » afin de lui révéler la présence ou non de termites. On sait d'ailleurs que cet examen n'est pas toujours facile à réaliser, qui passe parfois par une visite acrobatique (cf. Cass. 3^e civ., 4 févr. 2004, n° 02-18.029, FS-P+B : *Juris-Data* n° 2004-022116 ; *Bull. civ.* 2004 III, n° 23 ; *Contrats, conc. consom.*, 2004, comm. 57, note LL.). Ici, le contrôleur accomplit correctement la mission dont il a été chargé : en tout cas son rapport sur l'état parasitaire de la charpente n'est ensuite l'objet d'aucune difficulté. Mais ce sont des termites souterrains qui sont découverts après la vente par l'acquéreur et le vendeur ayant indemnisé ce dernier des conséquences de cette découverte, il se retourne contre le diagnostiqueur en lui reprochant d'avoir manqué à « ses obligations de résultat et de conseil ».

Voilà qui est un peu fort. Comme le dit la Cour d'appel, avec l'approbation de la Cour de cassation, il ne pouvait être fait grief à ce technicien de ne pas avoir révélé la présence de termites souterrains puisque cette recherche ne faisait pas partie de sa mission.

Quant au devoir de conseil, comment reprocher au contrôleur technique d'y avoir manqué, alors que le donneur d'ordre, « professionnel de la vente immobilière au fait de la législation en matière de protection des acquéreurs contre les termites, avait, dans un souci d'économie et en pleine connaissance de cause,

délibérément restreint la mission confiée au contrôleur technique ». Il est vrai que dans la jurisprudence contemporaine existent certaines tendances à tenir le devoir de conseil pour « absolu », c'est-à-dire comme s'imposant au professionnel qui en est débiteur quelles que soient les compétences et connaissances personnelles du créancier (V. pour le devoir de conseil du notaire, Cass. 1^{re} civ., 12 déc. 1995, n° 93-16.440, D : *Juris-Data* n° 1995-003830 ; *Bull. civ.* 1995, I, n° 459. – Et pour celui de l'agent immobilier, Cass. 1^{re} civ., 29 nov. 2005, n° 02-14.628, F-D : *Juris-Data* n° 2005-031033 ; *Contrats, conc. consom.* 2006, comm. 42), celles-ci jouant tout au plus un rôle partiellement exonératoire lors de la mise en œuvre de la responsabilité (V. en ce sens Cass. 1^{re} civ., 19 mai 1999, n° 96-22.892, P : *Juris-Data* n° 1999-001935 ; *Bull. civ.* 1999, I, n° 166).

Mais ces tendances ne se retrouvent pas partout (V. pour la prise en compte des compétences du client dans la vente, Cass. 1^{re} civ., 3 juin 1998 : *Bull. civ.* 1998, I, n° 198. – Cass. com., 28 mai 2002, n° 99-19.806, F-D : *Juris-Data* n° 2002-014681 ; *Contrats, conc. consom.* 2002, comm. 138) et heureusement, car il serait pour le moins curieux que celui qui, comme ici, « en pleine connaissance de cause » limite délibérément la mission du contrôleur technique puisse ensuite reprocher à son cocontractant de ne pas lui avoir conseillé de lui confier une mission plus large.

On observera en outre que même dans les zones où un état parasitaire du bâtiment doit être annexé à l'acte de vente, l'exigence n'est posée que comme condition de l'exonération de la garantie des vices cachés correspondante : en l'absence d'un tel état, le vendeur ne peut pas s'exonérer de cette garantie (L. 8 juin 1999, art. 8. – CCH, art. L. 271-4, II, nouveau). Mais après tout s'il ne veut pas s'exonérer de cette garantie, ou s'il entend faire l'économie d'un diagnostic complet qu'il estime inutile et ne le réalise que pour une partie du bâtiment, celle qu'il pense la plus menacée ou la moins accessible, libre à lui de prendre le risque de voir sa garantie engagée par la présence de termites non découverts.

De surcroît, le vendeur était en l'espèce un professionnel de la vente immobilière ; or un tel vendeur est réputé, selon la jurisprudence (V. encore Cass. 3^e civ., 26 avr. 2006, n° 04-18.466, FS-P+B : *Juris-Data* n° 2006-033204 ; *Contrats, conc. consom.* 2006, comm. 155, et les arrêts cités), connaître les défauts de la chose qu'il vend, si bien qu'il ne peut pas, en principe, stipuler une clause de non garantie des vices cachés, qui suppose l'ignorance du vice par le vendeur (C. civ., art. 1643), à moins que l'acquéreur ne soit lui-même un professionnel de la même spécialité. On ne sait dans cette affaire si l'acheteur (une SCI) était ou non un professionnel de l'immobilier. À supposer qu'il ne l'ait pas été, le vendeur ne pouvait de toute façon stipuler valablement la clause, si bien que le diagnostic complet ne lui aurait servi à rien, sinon à révéler la présence des termites souterrains : vraisemblablement le prix de la vente aurait dû être abaissé, soit un résultat sans doute assez proche de celui (une indemnisation de l'acheteur) auquel a conduit ici la découverte après la vente de ces termites non diagnostiqués. Où l'on voit qu'il aurait donc été difficile au surplus de caractériser un préjudice dont la réparation eût pu être demandée au contrôleur technique !

Laurent LEVENEUR

Mots-Clés : Vente - Vente d'immeuble - État parasitaire du bâtiment - Clause de non-garantie des vices cachés
Contrat d'entreprise - Devoir de conseil - Manquement - Mission du contrôleur technique limitée par le client
Textes : C. civ., art. 1643. – CCH, art. L. 271-4, II. – L. 8 juin 1999, art. 8. – D. 3 juill. 2000
Juris-Classeur : Contrats-Distribution, Fasc. 330 et 425

Vente d'immeuble

1101 Portée du dispositif des arrêts de cassation et consécration du contrôle de la qualification de vice caché dans la vente

La cassation prononcée par l'arrêt de la troisième chambre civile du 4 février 2004 de la décision attaquée « dans toutes ses dispositions » investissait la juridiction de renvoi de la connaissance de l'entier litige dans tous ses éléments de fait et de droit.

Selon l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. S'agissant de l'acquisition d'une maison d'habitation dont la charpente s'est révélée infestée d'insectes xylophages et dont les tuiles des pans ouest, sud et nord étaient gélives, l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation, retient, pour rejeter la demande des acquéreurs en paiement de dommages-intérêts, que si les dégradations de la charpente et des tuiles ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture et que l'accès aux combles, s'il était peut-être difficile, n'était pas impossible, il ne s'en déduisait pas que ces désordres constituaient des vices cachés pour les acquéreurs. En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur avait pu se convaincre lui-même, la cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil et l'article 1642 du Code civil.

Cass. ass. plén., 27 oct. 2006, Moran et a. c/ Guyonnet : Juris-Data n° 2006-035632

LA COUR - (...)

● Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (Cass. 3^e civ., 4 févr. 2004 : Bull. civ. 2004, III, n° 20), que par acte notarié du 29 septembre 1999, M^{me} Moran et M. Chaize (les acquéreurs) ont acquis de M^{me} Fréchard, une maison d'habitation ; qu'une expertise a révélé la présence, avant la vente, d'insectes xylophages infestant la charpente et que toutes les tuiles des pans ouest, sud et nord étaient gélives ; que les acquéreurs ont assigné la venderesse en paiement de dommages-intérêts en invoquant l'existence de vices cachés ;

Sur le premier moyen :

● Attendu que les acquéreurs font grief à l'arrêt d'avoir rejeté leur demande tendant à la condamnation de la venderesse à leur payer le coût des travaux de réfection de l'immeuble, outre des dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation ; que sur les points non atteints par la cassation, la décision acquiert l'autorité irrévocable de la chose jugée ; qu'en l'espèce, par arrêt en date du 30 mai 2002, la cour d'appel de Lyon avait débouté les consorts Chaize-Moran de leur demande indemnitaire visant les désordres affectant la charpente de la toiture de l'immeuble litigieux mais avait fait droit à leur demande de dommages-intérêts visant les désordres affectant les tuiles de la toiture du même immeuble ; que dans le cadre du pourvoi formé par les consorts Chaize-Moran, il était exclusivement fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts Chaize-Moran de leur demande au titre des désordres affectant la charpente ; que statuant sur ce seul moyen, et reprochant aux juges du fond d'avoir considéré que les désordres de structure de charpente pouvaient être remarqués ou susciter des interrogations à condition de pénétrer dans les combles au prix d'une visite acrobatique, la Cour de cassation a censuré l'arrêt déferé ; que le chef du dispositif visant les tuiles de la toiture de

Ndlr : cette note a été publiée in JCP G 2007, II, 10019.

l'immeuble, non atteint par la cassation, était donc devenu définitif ; qu'en affirmant que la venderesse ne pouvait être tenue des désordres affectant les tuiles de la toiture du bien immobilier et en déboutant en conséquence les consorts Chaize-Moran de leur demande à ce titre, la juridiction de renvoi a violé l'article 624 NCP, ensemble l'article 1351 du Code civil ;

● Mais attendu que la cassation prononcée par l'arrêt du 4 février 2004 de la décision attaquée « dans toutes ses dispositions » investissait la juridiction de renvoi de la connaissance de l'entier litige dans tous ses éléments de fait et de droit ;

● D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais, sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1641 et 1642 du Code civil ;

● Attendu que, selon le second de ces textes, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ;

● Attendu que pour rejeter la demande des acquéreurs, l'arrêt retient que, si les dégradations de la charpente et des tuiles ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture et que l'accès aux combles, s'il était peut-être difficile, n'était pas impossible, il ne s'en déduisait pas que ces désordres constituaient des vices cachés pour les acquéreurs ;

● Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur avait pu se convaincre lui-même, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 1641 et 1642 du Code civil ;

● Attendu que pour rejeter la demande des acquéreurs, l'arrêt retient qu'il leur appartenait de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture et qu'en ne faisant pas effectuer de telles constatations ils avaient été négligents de sorte que la venderesse ne saurait être tenue de ces désordres dont les acquéreurs avaient été mis en mesure de se convaincre ;

● Qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen :

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.

Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 ; email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

• Casse et annule, en toutes ses dispositions, l'arrêt de la Cour de cassation, en date du 11 mai 2004, n° 02-11.594, par lequel la Cour de cassation a renvoyé devant la cour d'appel de Riom ;
M. Cotte, ff prés. doyen, MM. Sargos, Ancel, Tricot, M^{me} Favre, prés., M. Joly, cons. doyen, M. Cachelot, cons., M. Rivière, cons.-rapp., MM. Guerder, Thavaud, Chagny, M^{mes} Garnier, Lardet, M. Bœgue, M^{mes} Gabet, Desgrange, MM. Cholet, Potocki, M^{me} Radenne, cons., M. Cavarroc, av. gén. ; SCP Gatineau, SCP Peignot et Garreau, av.

NOTE

L'assemblée plénière se prononce sur la portée du dispositif des arrêts de cassation et consacre le contrôle de la qualification de vice caché – Les acquéreurs d'une maison découvrent, à la suite d'une expertise réalisée après la vente, que dès avant le contrat la charpente était infestée d'insectes xylophages et que toutes les tuiles des pans ouest, sud et nord de la toiture étaient gélives. Ils demandent à leur venderesse des dommages-intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés. L'une des conséquences possibles de cette garantie réside en effet dans de tels dommages-intérêts auxquels le vendeur est tenu envers l'acheteur s'il connaissait les vices de la chose qu'il a vendue et ne les a pas révélés à l'acheteur (C. civ., art. 1645). La mauvaise foi du vendeur – qui a en outre pour conséquence de paralyser la clause de non garantie des vices cachés (C. civ., art. 1643) habituellement stipulée dans les actes notariés de vente d'immeubles entre particuliers – n'était pas discutée en l'espèce. Ce qui l'est en revanche est la qualification de vice caché.

Une première cour d'appel, la cour d'appel de Lyon, avait admis la présence d'un tel défaut au sujet des désordres affectant les tuiles de la toiture et avait accordé aux acquéreurs des dommages-intérêts à ce titre. Mais elle avait écarté cette qualification et donc rejeté la demande d'indemnisation relativement aux désordres de structure de la charpente, au motif qu'ils pouvaient être remarqués ou susciter des interrogations à condition de pénétrer dans les combles, au prix d'une visite certes « acrobatique » mais n'excédant pas les capacités physiques des acquéreurs.

Sur pourvoi des acquéreurs, la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait censuré cette décision, dans toutes ses dispositions, pour violation de l'article 1642 du Code civil (Cass. 3^e civ., 4 févr. 2004 : Bull. civ. 2004, III, n° 23 ; Contrats, conc. consom. 2004, comm.57, note L. L.).

L'affaire a été renvoyée après cassation à une seconde cour d'appel, la cour d'appel de Dijon, qui a rejeté toute la demande des acquéreurs tendant à la condamnation de la venderesse, tant en ce qui concerne la charpente que les tuiles.

Les acquéreurs se sont à nouveau pourvus en cassation. La cour de renvoi ayant statué par des motifs en opposition avec l'arrêt de la troisième chambre civile, l'affaire a été renvoyée devant l'assemblée plénière comme il se devait (COJ, art. L. 131-2 devenu art. L.431-6 depuis l'ordonnance du 8 juin 2006).

L'arrêt rendu le 27 octobre 2006 présente un réel intérêt, tant sur des aspects procédurux que de fond, par les réponses que cette formation, avec toute son autorité, apporte aux deux questions posées par les moyens du pourvoi : la première a trait à la détermination de la portée exacte des arrêts de cassation (1), la seconde à ce qui permet de reconnaître ou non un caractère caché à des vices de la chose vendue et au contrôle de cette qualification par la Cour de cassation (2).

2. Le caractère caché ou apparent des vices de la chose vendue

La seconde question traitée par l'arrêt porte sur le caractère caché des dégradations qui affectaient à la fois la charpente et les tuiles au moment de la vente. « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue », énonce l'article 1641. Et l'article 1642 éclaire bien ce que signifie la condition du caractère caché en prenant le soin de préciser que « le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ». Pour rejeter la demande des acquéreurs tendant à la mise en œuvre de cette garantie, la cour de renvoi a retenu que les désordres en question ne constituaient pas des vices cachés pour les acquéreurs puisque, d'une part, ils pouvaient les découvrir à condition de pénétrer dans les combles, ce qui était peut-être difficile mais pas impossible, et de monter sur la toiture... et, d'autre part, qu'il lui appartenait de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture. L'assemblée plénière de la Cour de cassation reproche à cette seconde cour d'appel une double violation des articles 1641 et 1642.

Les motifs tirés du recours à un homme de l'art n'avaient en effet guère de chance d'échapper à la censure. L'article 1642 est limpide : il s'agit de savoir si l'acheteur a pu ou non se convaincre lui-même. Exiger qu'il s'entoure d'un expert au moment d'acheter la chose, c'est réduire le domaine de la garantie des vices cachés aux défauts que même un homme de l'art ne pouvait découvrir, et par là ajouter à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas. La Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de le dire (V. Cass. 3^e civ., 3 mai 1989 : Bull. civ. 1989, III, n° 101 ; D. 1990, p. 117, note O. Tournafond) ; elle le rappelle ici en assemblée plénière.

L'autre aspect est plus délicat. Il concerne l'étendue du pouvoir des juges du fond et le contrôle éventuel de la Cour de cassation sur la qualification de vice caché, plus précisément sur le caractère caché ou apparent du défaut. Il a parfois été affirmé, par le passé, que la réponse à la question de savoir si l'acquéreur, qui n'a pas découvert le vice faute d'avoir effectué certaines vérifications, perd le droit d'invoquer la garantie, était entièrement remise à l'appréciation des juges du fond (V. en ce sens L. Guillouard, *Traité de la vente et de l'échange* : LGD), t. I, 1902, 3^e éd., n° 436. – M. Planiol et G. Ripert, *Traité théorique et pratique de droit civil français*, t. X, 2^e éd. par Hamel, 1952, n° 130). Certaines décisions, même récentes, pouvaient d'ailleurs paraître étayer cette affirmation (V. en ce sens, Cass. 3^e civ., 21 juill. 1998 : Contrats, conc. consom. 1998, comm. 144. – Cass. 1^{re} civ., 8 mars 2005, n° 02-11.594 : *Juris-Data* n° 2005-027432 ; Bull. civ. 2005, I, n° 128).

Puisqu'il faut déterminer si l'acheteur avait ou non la possibilité de découvrir le vice avant d'acheter, il est bien certain qu'il doit être procédé à des constatations de fait, qui entrent nécessairement dans le pouvoir souverain des juges du fond. Mais un pouvoir souverain sur certains aspects n'exclut pas nécessairement un contrôle sur d'autres aspects du processus de décision (V. en ce sens rapp. G. Rivière et avis F. Cavarroc sur la présente décision, consultables sur le site de la Cour de cassation) et l'arrêt de la troisième chambre civile du 4 février 2004, rendu sur le premier pourvoi dans cette affaire, avait bien montré qu'un certain contrôle de la Cour de cassation était ici concevable. Le voici consacré par l'assemblée plénière.

17

Tout tient au degré de la vigilance qui peut être attendue de l'acheteur lorsqu'il examine la chose pour en déceler les éventuels vices. On enseigne traditionnellement, par exemple, que l'acheteur profane, celui qui n'a pas la compétence technique d'un professionnel, doit se livrer à un examen élémentaire, normalement attentif de la chose, sans avoir à procéder à des investigations très approfondies (P.-H. Antonmattei et J. Raynard, *Contrats spéciaux : Litec*, 4^e éd., 2004, n° 214 et note 806 ; A. Bénabent, *Les contrats spéciaux civils et commerciaux : Montchrestien*, 7^e éd., 2006, n° 228 ; F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux : Dalloz*, 7^e éd., 2004, n° 276 ; B. Gross et Ph. Bühr, *Contrats : PUF*, 2^e éd., 2002, n° 343 ; J. Huet, *Les principaux contrats spéciaux : LGDJ*, 2^e éd., 2001, n° 11327 et s. ; Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *Contrats spéciaux : Defrénois*, 2^e éd., 2005, n° 391 ; M. Planiol et G. Ripert, *op. et loc. cit.*) : par exemple, il n'a pas à demander que la maison qu'il visite soit démeublée et la moquette enlevée afin de pouvoir vérifier l'état du sol, si bien que la grave fissure qui s'y trouve et qu'il n'a pas vue sera considérée comme un vice caché (V. Cass. 3^e civ., 21 juill. 1998, *préc.*).

Dès lors, on voit bien l'articulation.

La question de savoir si le vice pouvait ou non être découvert par un tel examen élémentaire relève de l'appréciation souveraine des juges du fond : il s'agit d'une pure question de fait.

Mais pour caractériser le vice caché, force est de procéder aux constatations de fait en considération d'un critère abstrait de définition : c'est lui qui permet la qualification juridique des faits, processus de passage du fait au droit sur lequel la Cour de cassation peut exercer son contrôle – l'expérience montre qu'elle retient plutôt un principe de contrôle des qualifications (comme celle de la faute délictuelle), même s'il en est certaines qu'elle ne contrôle pas (comme celle de la gravité du manquement de nature à permettre la résolution d'un contrat), en vertu « d'une politique jurisprudentielle des qualifications » (F. Terré, *L'influence des volontés individuelles sur les qualifications : LGDJ*, 1957, n° 687) assez subtile dont on peine parfois à déceler toutes les explications (cf. J. et L. Boré, *op. cit.*, n° 65-09 et s. ; M.-N. Jobard-Bachellier et X. Bachellier, *La technique de cassation : 6^e éd.*, p. 86 et s.). Ainsi, lorsque des juges du fond estiment qu'un vice n'était pas caché au motif qu'il était peut-être difficile mais pas impossible de le découvrir au moyen d'investigations très approfondies, non seulement ils procèdent à des constatations de fait, mais ils touchent aussi à la définition même du vice caché en adoptant, pour la qualification, un critère différent de celui qui est habituellement retenu. En exerçant sa censure, la Cour de cassation montre clairement dans cet arrêt qu'il s'agit d'une qualification qu'elle n'entend pas abandonner aux seuls juges du fond.

Je la cour d'appel de renvoi avait estimé que les dérangements de la visite n'avaient pas des vices cachés pour les acquéreurs (Cass. 3^e civ., 21 juill. 1998, *préc.*) et que l'accès aux combles et de monter sur la toiture, et que « l'accès aux combles, s'il était difficile, n'était pas impossible ». Pour l'assemblée plénière, ces motifs sont impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur avait pu se convaincre lui-même. La Cour de cassation contrôle ainsi la définition du caractère caché du vice, en censurant une décision qui en a retenu une conception trop étroite et excessivement rigoureuse pour l'acheteur. . .

L'acheteur doit être curieux, dit l'adage (*Emptor debet esse curiosus* : cf. H. Roland et L. Boyer, *Adages du droit français : Litec*, 1999, n° 110). C'est toujours vrai, et spécialement l'acquéreur doit procéder à l'examen de la chose qu'il achète. Mais il y a des limites à la curiosité que l'on peut attendre de lui. Exiger, ce à quoi revenait l'arrêt de la cour de renvoi, qu'il monte sur le toit (exercice souvent périlleux et fort déconseillé à des profanes !) et qu'il visite les combles alors qu'ils étaient difficiles d'accès (visite « acrobatique », avait même relevé la première cour d'appel), c'était trop et comme celle qu'avait prononcée la troisième chambre civile, cette cassation apparaît bienvenue. De la censure exercée par l'assemblée plénière on retirera que le vice caché est celui dont l'acheteur n'a pu se convaincre par un examen ne présentant pas de difficultés particulières, ce qui est tout à fait dans la ligne de l'approche classique de l'examen élémentaire auquel peut se tenir l'acheteur profane. Mais attention ! Si l'acheteur d'une maison n'a pas à se lancer dans des acrobaties pour vérifier que la toiture n'est pas détériorée, il n'est pas pour autant dispensé de toute vigilance. Voici, dans d'autres circonstances, que les fermes, pannes et chevrons de la charpente peuvent être examinés dans un grenier commode d'accès, que l'absence de laine de verre et de sous-toiture permet de vérifier aisément la face interne des tuiles, ardoises ou lauses de la toiture, ce sont des vérifications que l'acheteur pourrait se voir reprocher de ne pas avoir effectuées s'il entend se prévaloir d'un vice rédhibitoire. C'est aussi la leçon que l'on peut tirer de cette affaire.

Laurent LEVENEUR,
 professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II),
 directeur du Laboratoire de droit civil

MOTS-CLÉS : Vente d'immeuble - Garantie - Vice caché - Acquéreur profane
 Vente d'immeuble - Obligations du vendeur - Garantie des vices cachés
 Vente d'immeuble - Vices cachés - Caractérisation - Insectes xylophages
 Vente d'immeuble - Vices cachés - Caractérisation - Tuiles gélives
 TEXTES : C. civ., art. 1641, 1642

38438. PANORAMA DE JURISPRUDENCE SUR LES OBLIGATIONS DE RECHERCHE ET D'INFORMATION DU VENDEUR D'IMMEUBLE

(Etude jurisprudentielle sur les diagnostics termites, amiante et plomb) par Corinne JEAN, Notaire assistant, Etude Allaz et associés.

La prudence est une qualité, la loi l'a érigée au rang de vertu. Ainsi, depuis une dizaine d'années, le vendeur d'un bien immobilier est de plus en plus sollicité par le législateur quant aux informations qu'il doit fournir sur le bien à son acquéreur.

Certaines informations pouvant avoir une répercussion importante sur la valeur du bien (termites, amiante) et/ou la santé des personnes (amiante, plomb), le législateur est intervenu en privant, dans certains cas, le vendeur de la possibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés, s'il ne donne pas à l'acquéreur des informations claires par le biais de diagnostics établis par des professionnels dûment assurés. Le vendeur étant entouré de conseils ou d'intervenants (experts, agents immobiliers, notaires), il s'agit d'examiner, dans la présente étude, au travers de la jurisprudence, d'une part, dans quelles conditions sa responsabilité est mise en jeu et, d'autre part, si cette responsabilité peut être partagée, voire transférée. Nous nous livrerons à cet effet à une analyse de la jurisprudence, tant de la Cour suprême que des juridictions du second degré, en limitant la recherche à la présence d'insectes xylophages (I), d'amiante (II) ou de plomb dans les peintures (III).

I. PRÉSENCE DE TERMITES OU D'INSECTES XYLOPHAGES

Si la recherche de la présence de termites ou, plus généralement, d'insectes xylophages était obligatoire dans certaines régions déjà touchées (1), la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000 l'ont rendue impérative sur l'ensemble du territoire français.

Rappelons brièvement qu'il résulte des articles 8 et 9 de la loi du 8 juin 1999, de l'article 6 du décret du 3 juillet 2000 et de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 que pour s'exonérer de la garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 du Code civil, le vendeur d'un bien immobilier situé dans une zone reconnue par arrêté préfectoral contaminée ou susceptible de l'être, doit

(1) Notons que certaines décisions ont été rendues dans des affaires intervenues avant les textes actuellement en vigueur, mais dans des zones où existait déjà une obligation administrative (arrêté préfectoral ou municipal) de fournir un état parasitaire.

fournir à son acquéreur un état parasitaire, effectué par un expert dûment assuré, n'exerçant pas l'activité de prévention et traitement contre les termites, délivré moins de trois mois (2) avant l'acte auquel il doit être annexé (promesse de vente ou à défaut de promesse, acte authentique de vente).

L'absence de connaissance du vice. - Encore faut-il, pour qu'il puisse être exonéré de la garantie des vices cachés, que le vendeur n'ait pas connaissance de la présence de termites (3). C'est ainsi que lorsque des réparations sont intervenues sur des bois dégradés par les termites et que les dégradations ont été maquillées, le vendeur est reconnu comme ne pouvant ignorer l'infestation par des termites (4).

La réticence dolosive peut résulter d'une infestation présente, comme ci-dessus, mais également d'une infestation passée. C'est ainsi que des vendeurs ont été condamnés, dans les termes suivants, car ils n'avaient pas informés les futurs acquéreurs d'une infestation passée et traitée : « Considérant qu'en ce qui concerne l'infestation passée du bien litigieux et les traitements qui en étaient résultés, les époux R. ont commis une réticence dolosive qui a trompé les époux T. sur les qualités substantielles du bien vendu en raison du risque aggravé affectant ledit bien par suite du caractère récidivant des infestations par les insectes xylophages et de la surveillance accrue imposée en pareil cas aux propriétaires ».

En cas de réticence dolosive, la responsabilité de l'auteur de l'état parasitaire erroné est également engagée au cas où il a été fausement conclu à l'absence de traces actuelles de termites (5), comme au cas où l'infestation passée n'a pas été mentionnée, contrairement à l'article 6 du décret du 3 juillet 2000 (6).

En revanche, la responsabilité de l'agence immobilière n'est pas engagée si elle ne connaissait pas l'existence de termites. Enfin, la responsabilité du vendeur n'est bien évidemment pas engagée s'il n'avait pas connaissance de l'infestation de l'immeuble par les termites, quand bien même il avait connaissance de l'infestation de la maison voisine. La bonne ou mauvaise foi du vendeur résulte donc des faits propres à chaque dossier.

(2) En l'absence à ce jour d'un décret... application de l'ordonnance du 8 juin 2005 précisant la durée de validité de l'état parasitaire, il y a lieu de maintenir la validité de trois mois édictée par le décret du 3 juillet 2000.

(3) C.A. Bordeaux, 16 septembre 2002. Comes c. Malincheq, Mazillier et Sté Bourses de l'immobilier, Jurisdata n° 2002-192498 : cas où le vendeur n'a pas été condamné pour connaissance antérieure de l'infestation par les termites. « Attendu, en droit, qu'en application des articles 1641 et suivants du Code civil, que si le vendeur non-professionnel peut voir sa garantie des vices apparents ou cachés valablement écartée par une clause du contrat, encore faut-il qu'il n'ait pas eu une connaissance antérieure de ces vices ». C.A. Toulouse, 1^{er} ch., section 1, 24 janvier 2005, Jurisdata, n° 2005-263232 : cas où la connaissance antérieure du vice par le vendeur a été reconnue.

(4) C.A. Agen, 21 juin 2005, Mongis c. Lafite, Jurisdata, n° 2005-280772 et Cass. civ. 3^e, 28 mai 2002, Sauréau c. Jossilat.

(5) C.A. Toulouse, 24 janvier 2005, préc. ; C.A. Agen, 21 juin 2005, préc. et Cass. civ. 3^e, 28 mai 2002, préc.

(6) C.A. Paris, 2^e ch., sect. B, 2 décembre 2004, Touibert c. Ribemont, Jurisdata, n° 2004-260265.

mauvaise foi du vendeur, celui-ci peut opposer la clause limitative de garantie usuelle dans les actes de vente (12).

b. N'est pas non plus responsable le vendeur qui n'avait pas connaissance d'une décision administrative classant, comme étant contaminée, la zone où se situait l'immeuble (13). Arrêtons-nous un instant sur les faits. Une vente d'une propriété intervient le 29 juillet 1999 dans une zone dite contaminée par arrêté municipal pris le 26 septembre 1997. Le notaire chargé de la vente interroge la chambre départementale des notaires, laquelle, n'ayant pas été informée de cet arrêté municipal, lui répond qu'aucune décision administrative n'oblige à la fourniture d'un état parasitaire. La cour d'appel met hors de cause le vendeur et déclare que le notaire est « tenu d'une obligation de moyen renforcée destinée à conférer aux actes qu'il dresse efficacité et sécurité juridique. Pour satisfaire à cette obligation de conseil, il lui appartenait de s'adresser directement et personnellement auprès du maire de la commune (...) sachant qu'un délai plus ou moins long (en l'espèce, tout de même presque trois ans) peut s'écouler entre la prise de cet arrêté et l'envoi d'une copie de celui-ci, pour information, à la chambre des notaires ».

Notons qu'aujourd'hui, les textes prévoient l'obligation d'information de l'Administration à la chambre des notaires (14). Quoiqu'il en soit, l'on note que la cour d'appel de Bordeaux a indiqué que le notaire devait s'adresser « directement et personnellement » au maire de la commune. Par conséquent, cette décision pourrait être transposée à toutes sortes de renseignements d'urbanisme que beaucoup de notaires demandent à leur chambre départementale ou par le biais d'intermédiaires (sociétés de géomètres ou de conseils en urbanisme). Il faut donc retenir que le notaire sera bien avisé de prendre ses renseignements à la source et d'éviter, autant que faire se peut, les intermédiaires.

c. Dans cette même affaire, l'agence immobilière a été condamnée in solvendo avec le notaire, dans les termes suivants, pour ne pas avoir interrogé la mairie. L'agence immobilière « ne peut s'exonérer de toute responsabilité (...) alors même que cette société intervient en qualité de mandataire salarié des vendeurs et a perçu à ce titre une rémunération (...), sauf à s'interroger sur les diligences accomplies par l'agent immobilier pour solliciter et justifier un honoraire, que dans le cadre de son devoir de conseil de ses clients (... l'agent immobilier) devait à son tour interroger le maire de la commune ».

(12) C.A. Bourges, ch. civ., 9 février 2005, *Comtessac c. Justin*, *Jurisdata*, n° 2005-256368 : « Mais attendu qu'après avoir relevé que M. J. n'occupait pas l'immeuble au moment de la vente, que les époux C. n'ont pu disposer de celui-ci un mois avant la signature de l'acte notarié et que le bien vendu ne se trouvait pas dans une zone contaminée, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé, à défaut d'éléments concrets, que la preuve de la mauvaise foi de M. J. n'était pas rapportée (...) ».

(13) C.A. Bordeaux, 1^{re} ch., sect. B, 24 janvier 2005, *Lafon c. Rinière et SA Bourse de l'immobilier*, *Jurisdata*, n° 2005-256384.

(14) Art. 2, D. n° 2000-613 du 3 juillet 2000.

En l'espèce, le vendeur était d'un âge avancé et avait accepté l'insertion dans l'avant-contrat d'une condition suspensive de non-infestation (7).

La gravité et la persistance de l'infestation. – L'action en garantie des vices cachés suppose que les défauts affectant la chose vendue présentent des caractères de gravité et de persistance compromettant l'usage convenu de ladite chose (8). Or, n'ont pas été reconnues « graves et persistantes » par le juge l'infestation par les termites d'une partie très limitée du jardin (d'autant que le vendeur avait fait traiter la partie atteinte dès sa révélation et que l'acquéreur n'avait pas fait d'un état parasitaire négatif une condition de son engagement) (9), ni l'infestation très légère de capricornes (10). Toutefois, l'expert, qui avait commis une faute, a dû dédommager l'acquéreur.

Une recherche minutieuse. – Effectivement, quoiqu'il arrive, les états parasitaires établis par les experts doivent bien évidemment être complets et réalisés avec sérieux et minutie. Les juges apprécient le sérieux des experts d'une façon stricte. Ainsi, l'on peut citer l'exemple d'un expert qui n'avait pas visité la charpente en l'absence d'existence d'un accès. La cour d'appel de Bordeaux (11) a indiqué « qu'enfin, M. M. (expert) reconnaît que M. Z. (vendeur) ne lui a pas refusé l'accès des combles mais seulement qu'il n'avait pas réalisé un accès (...) ; que (...) même sommaire, son examen de l'immeuble nécessitait celui de la charpente qu'il était possible d'effectuer en procédant à un enlèvement partiel de tuiles ; que la charpente est en effet, le siège de prédilection des insectes et que son absence d'examen révèle une grave manquement aux obligations de cet expert, qui doit délivrer une attestation ne laissant planer aucun doute sur la présence d'insectes pour quelque cause que ce soit ».

L'immeuble doit être situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée ou susceptible de l'être. – a. En l'absence de décision administrative, la loi n'est pas applicable et à défaut de prouver la

(7) C.A. Nîmes, 1^{re} ch. A, 3 novembre 2004, *Baccato-Giovenco c. Delafosse*, *Jurisdata*, n° 2004-276235.

(8) C.A. Bordeaux, 1^{re} ch., sect. A, 27 octobre 2005, *Chappellier c. Obzada*, *Jurisdata*, n° 2005-286906 : « Il résulte des observations ci-dessus que l'état des éléments de charpente dont l'expert judiciaire estime le remplacement nécessaire rendait la chose vendue impropre à l'usage auquel les acquéreurs la destinaient (...) ».

(9) C.A. Montpellier, 1^{re} ch., sect. A, 25 janvier 2005, S.C.I. 17 rue de la Brèche c. Terrado, *Jurisdata*, n° 2005-280842 : « Dès lors, en l'absence de défaut grave et persistant rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné et en l'état des remèdes apportés par le vendeur, l'action en garantie des vices cachés ne saurait prospérer ».

(10) Cass. civ. 3^e, 26 septembre 2001, *Digennes c. Mûniguet*. Notons aussi un arrêt (C.A. Amiens, 1^{re} ch., section 1, 30 septembre 2004, *Houet c. Zotti, Solar et Paulin*, *Jurisdata*, n° 2004-252322) déboutant l'acquéreur de sa demande d'annulation du compromis, car il y avait eu confirmation « qu'un traitement des boîtes traitées obtint la surface était limitée empêchant l'apparition d'insectes et que, d'autre part, Mme Virginie P. (venderesse) avait accepté d'en assumer le coût ».

(11) C.A. Bordeaux, 16 septembre 2002, préc.

Rappelons que l'agent immobilier ne justifie pas ses honoraires par la seule mise en contact d'un vendeur et d'un acquéreur, mais qu'il a une obligation de conseil en sa qualité de professionnel de l'immobilier (15).

d. En revanche, le notaire qui a annexé à l'acte authentique de vente un état parasitaire conforme à la loi en présence d'un arrêté préfectoral classant la zone de situation de l'immeuble à risque satisfait à sa mission. Par conséquent, celui-ci ne saurait être tenu responsable du contenu de cet état parasitaire : « Le notaire n'avait pas à vérifier ni à apprécier les conclusions de l'expert chargé du diagnostic parasitaire, d'autant qu'il n'est pas un professionnel en la matière » (16).

Un autre arrêt a décidé qu'à partir du moment où il était précisé à l'acte de vente qu'une attestation sur l'état parasitaire était annexée et « avait été visée par l'acquéreur, celui-ci ne pouvait soutenir que le dol résultait du fait que les informations données avaient été évoquées de façon formelle et rapide dans l'acte et que (le notaire) avait manqué à son obligation de conseil » (17).

Le certificat doit avoir moins de trois mois. – Un notaire a été tenu responsable pour avoir « pris la responsabilité de fonder l'acte authentique de vente sur un certificat en tout état de cause périmé alors qu'il savait l'importance de cette pièce aux yeux des acquéreurs (... qui) en avaient fait une condition suspensive » (18).

L'on peut en tirer comme leçon que lorsque l'état parasitaire est périmé, il appartient au notaire d'enjoindre à ses clients d'en faire réaliser un nouveau et, en cas de refus, de les avertir clairement par écrit des conséquences éventuelles.

Quant bien même aujourd'hui l'état parasitaire doit être annexé à la promesse de vente et non plus seulement à la vente, cette décision garde son importance en cas de remise en cause de l'avant-contrat par l'acquéreur ou le bénéficiaire.

Notons enfin que dans cette affaire, l'arrêté préfectoral avait été pris la veille de la signature de l'acte authentique de vente et que l'expert qui avait conclu à l'absence de termites et qui n'avait donc « pas accompli sa mission avec sérieux, puisqu'il ressort des éléments ci-dessus énoncés que l'infestation du quartier était antérieure à son intervention, ce qu'il ne pouvait ignorer en sa qualité de professionnel », a vu sa responsabilité engagée à concurrence de 40% contre 60% pour celle du notaire.

(15) Citons également : C.A. Bordeaux, 16 septembre 2002, *Gomes c. Malchenq, Mazillier et Six Bourse de l'immobilier, Jurisdata*, n° 2002-192498 (préc.) ; « Attendu, quant à la présence de termites, que lors de la signature de l'acte sous seing privé, l'état parasitaire n'était pas encore établi, en infraction à l'arrêté municipal du 17 septembre 1991 qui stipule l'obligation de présenter cet état à tout acquéreur potentiel ; qu'en sa qualité de professionnel, la société E. ne pouvait ignorer ce texte et qu'en ne présentant pas ce document aux acquéreurs, elle commettait une faute ».

(16) C.A. Poitiers, 3^e ch. civ., 16 septembre 2003, *S.A.R.L. Développement et recherche pour l'expertise c. Drex c. Bideau, Jurisdata*, n° 2003-226324.

(17) Cass. civ. 3^e, 13 avril 2005.

(18) C.A. Nîmes, 1^{er} ch., sect. A, 3 novembre 2004, préc.

L'auteur de l'état parasitaire ne doit pas exercer une activité de traitement contre les termites. – Est tenu responsable le vendeur qui fait effectuer l'état parasitaire par une société exerçant l'activité de traitement préventif, curatif et d'entretien de lutte contre les termites et ne respecte pas les dispositions de l'article 9 de la loi du 8 juin 1999 (19).

Conséquences d'une infestation. – Lorsque l'infestation de termites est connue entre l'avant-contrat et la vente, l'indemnité d'immobilisation qui a été versée par l'acquéreur lui est restituée.

Lorsque celle-ci est connue après l'acte authentique de vente, les conséquences financières sont beaucoup plus importantes, puisque dans ce cas la vente étant souvent annulée, le vendeur doit rendre le prix de vente à celui ou ceux qui ont commis une faute entraînant l'erreur de l'acquéreur. Il faut supporter le paiement des intérêts sur le prix de vente, le remboursement de la commission de l'agent immobilier et, le cas échéant, les conséquences financières de l'annulation du contrat de prêt. Toutefois, concernant ce dernier point, il a été jugé que les pénalités de remboursement anticipé de prêt ne doivent pas être prises en compte, comme ne caractérisant pas un préjudice en relation de causalité avec l'annulation de la vente.

Notons également que dans l'affaire *Bascetto c. Giovenco* (20), le notaire et l'agent immobilier ont eu également à indemniser le vendeur afin de réparer la perte d'une chance de vendre le bien en cause, sans doute à un prix moindre que le prix de vente convenu à l'origine (...), compte tenu de sa destruction (...) du fait (...) de l'infestation corrosive et destructrice constatée et le préjudice moral subi du fait de la procédure de résolution de la vente.

Rappelons aussi que l'expert dont la faute est à l'origine de cette infestation a été condamné à réparer les préjudices qu'a concurrence de 40% le vendeur gardant à sa charge les 60% de la réparation (21) !

Enfin, dans l'affaire *Mongis c. Laffite* (22), l'acquéreur ayant vu conserver l'immeuble, le vendeur qui avait connaissance du vice a été condamné à supporter seul le traitement et les travaux nécessaires à son de la présence des termites, le préjudice moral ayant été mis à la charge du vendeur pour 75% et à la charge de l'expert pour 25%.

(19) C.A. Bordeaux, 5^e ch., 26 octobre 2004, *Digeos c. Dos Santos, Jurisdata*, n° 2004-25488.

(20) C.A. Nîmes, 1^{er} ch., sect. A, 3 novembre 2004, préc.

(21) La sévérité des juges provient sans nul doute du fait qu'après la révélation de l'infestation par les termites, le notaire a fait signer un protocole d'accord entraînant la réduction de la commission d'agence à hauteur de 5 000 F (environ 750 €) et le paiement par les vendeurs aux acquéreurs de 10 000 F (environ 1 500 €). Or, l'infestation étant beaucoup plus grave que ne le pensaient les acquéreurs, le juge a décidé que « le dédommagement dérisoire et manifestement disproportionné à l'état d'infestation réel de l'immeuble (...) ne saurait mettre fin au litige » et que, « en cherchant ensuite à se couvrir par l'espèce de transaction dont on sait ce qu'il faut en penser, la S.C.P. (notariale) a failli aux plus élémentaires devoirs de son état ».

(22) C.A. Agen, 21 juin 2005, préc.

II. PRÉSENCE D'AMIANTE

Rappelons avant toute chose qu'il résulte de divers textes (23), dont le dernier est l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, que le vendeur doit annexer à la promesse de vente de tout immeuble bâti ou, à défaut de promesse de vente, à l'acte authentique de vente, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Le transfert conventionnel de la recherche. – Rappelons que l'obligation de recherche d'amiante pèse, en vertu de la loi, non seulement sur le propriétaire, mais aussi, plus précisément, sur le vendeur (art. L. 1334-13, C. sant. pub.). Toutefois, la question du transfert conventionnel de l'obligation de recherche s'est assez vite posée. Sous l'empire du décret n° 96-97 du 7 février 1996, qui ne prévoyait expressément que la possibilité de transférer conventionnellement « les obligations de réparation du propriétaire » (article 10 du décret), et en dépit des réserves formulées par certains auteurs (24), la Cour de cassation avait censuré, pour violation des articles 2 et 10 du décret précité, un arrêt de la cour d'appel de Rennes qui avait estimé que « si le coût des travaux de mise en conformité d'un immeuble contenant de l'amiante peut être contractuellement mis à la charge de l'acquéreur, dans la mesure où il en a été averti et a accepté d'acheter le bien en connaissance de cause, il n'apparaît pas que le vendeur puisse lui transférer l'obligation de rechercher la présence d'amiante avec les frais y afférents » (25). Cependant, depuis que la loi du 13 décembre 2000 a conditionné l'exonération de la garantie des vices cachés à l'annexion d'un état à toute promesse de vente et toute vente, la possibilité du transfert conventionnel semble le plus souvent exclue.

En ce qui concerne les parties communes des immeubles en copropriété, la cour d'appel de Paris (26) a jugé que les obligations de recherche pouvaient être transférées à l'acquéreur : « Considérant cependant qu'un propriétaire d'un immeuble amianté a la possibilité de le vendre avant le 31 décembre 1998 pour ceux construits avant le 1^{er} janvier 1980 sous la seule déclaration qu'aucune recherche n'a été effectuée et avec transfert de l'obligation de recherche de l'amiante à l'acquéreur ».

Nous pensons que même si les dates limites auxquelles les recherches doivent être faites sont dépassées, le vendeur peut indiquer, si tel est le cas, que les recherches n'ont pas été entreprises et, par conséquent, transmettre l'obligation de recherche à l'acquéreur, puisque le vendeur n'a aucun pouvoir de faire réaliser ces recherches dans les parties communes.

(23) D. n° 96-97 du 7 février 1996, *Deffrénis* 1996, *Lég.*, p. 124 ; n° 97-855 du 12 septembre 1997, *Deffrénis* 1997, *Lég.*, p. 390 ; n° 2001-840 du 13 septembre 2001, *Deffrénis* 2001, *Lég.*, p. 357 ; et n° 2002-839 du 3 mai 2002, *Deffrénis* 2002, *Lég.*, p. 172.

(24) V. notamment J. BELLOU, « L'amiante et le droit immobilier », *Deffrénis* 1997, art. 365-49, p. 504, n° 14 et 15 ; P. CORNILLE, Consultation Cridon Bordeaux-Toulouse, inédit.

(25) Cass. civ. 3^e, 4 avril 2001, *Sté Euphrasie c. S.C.I. des Rampes*, pourvoi n° 99-11522, *Bull. civ.* III, n° 49, p. 38 ; *Deffrénis* 2001, art. 37397, note B. GELOT.

(26) C.A. Paris, 2^e ch., sect. A, 5 novembre 2002, *Apstein c. S.A. A.G.F. Vie, Jurisdata*, n° 2002-196251.

Une information suffisante et exhaustive. – a. Comme nous venons de le voir, l'information de l'acquéreur doit être complète pour lui permettre de négocier le contrat en connaissance de cause. Ainsi, la cour d'appel d'Amiens a décidé qu'il y avait faute de l'expert qui a décelé des traces d'amiante sur des marches d'escalier et la toiture d'un appartement, mais non dans toutes les cloisons intérieures de la maison, cette faute ayant entraîné un préjudice pour l'acquéreur consistant en la perte d'une chance d'obtenir une réduction du prix de vente (27).

L'on peut également rapporter une affaire dans laquelle l'acquéreur reprochait à l'expert de n'avoir rendu un rapport que sur une partie des bâtiments acquis (28). Toutefois, la Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la cour d'appel en indiquant que c'était à l'acquéreur de prouver que l'expert avait bien été missionné par le vendeur (curieusement non appelé dans la cause) pour l'ensemble des bâtiments qui ne portaient pas tous la même adresse : « Mais attendu (...) que l'acte authentique de vente ne faisait état que d'une recherche portant sur le 8, rue Gagnereaux et que l'acte distinguait bien les immeubles situés aux 2-4 de la même rue (...), la cour d'appel, qui a énoncé à bon droit qu'il appartenait à la société S. (acquéreur) de rapporter la preuve que la mission de diagnostic confiée à la société C. portait sur le local dans lequel avait été découverte la prescription d'amiante après la vente (...) ».

b. Par ailleurs, peu importe que le vendeur soit ou non de bonne foi. Si un diagnostic amianté n'est pas annexé à la promesse de vente, il ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés et par conséquent de la réalisation de travaux. Ainsi, dans une affaire où le vendeur avait déclaré dans l'acte de vente qu'*aucun isolant ni flochage à base d'amiante n'avait été répertorié sur le site en référence à une lettre et une attestation de professionnel*, il s'est révélé que les lettres et attestations se rapportaient à un autre bien et que le site en question était amianté. Le notaire a bien évidemment été appelé en garantie par le vendeur pour ne pas avoir vérifié que l'attestation produite par le vendeur et jointe à son acte concernait effectivement le site vendu. La cour d'appel a relevé une faute de la part du notaire, mais curieusement, a décidé que cette faute était sans lien de causalité avec le préjudice subi « dès lors que ce préjudice prend sa source dans la propre carence de la vendeuse qui a négligé de s'assurer de l'existence d'un diagnostic de recherche d'amiante concernant le bien vendu par ses soins » (29). L'on ne peut que se féliciter de l'application par le juge de l'adage *memo auditor propriam turpitudinem allegans* (30).

(27) C.A. Amiens, 1^{er} ch., sect. 2, 11 janvier 2005, *S.A.R.L. M.J. Conseil c. Guithard et Wilczynski*, inédit.

(28) Cass. civ. 3^e, 7 décembre 2005, *Sodiren c. Sté Bureau Veritas*, pourvoi n° 04-17919, inédit.

(29) C.A. Riom, 1^{er} ch. civ., 18 novembre 2004, *Marcomat c. Sté A.C.M.C. Industrie, Jurisdata*, n° 2004-275868.

(30) Adage selon lequel nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Le devoir de conseil. - Il est réaffirmé haut et fort que les agents immobiliers et les notaires doivent attirer l'attention de leurs clients, d'une part sur leurs obligations et, d'autre part, sur les conséquences de celles-ci.

Ainsi, un agent immobilier qui n'a pas rempli le paragraphe relatif à l'amianté dans la promesse de vente commet une faute empêchant la réalisation de la vente. Toutefois, aucun préjudice n'ayant été justifié, celui-ci n'a pas été condamné. En revanche, la vente n'ayant pas eu lieu, la demande d'honoraires de négociation de l'agent immobilier a été (évidemment) rejetée. (33).

De même, la responsabilité d'un notaire a été retenue pour ne pas avoir tiré les conséquences d'un diagnostic d'amiante positif. Le décret du 3 mars 2002 n'était applicable qu'au moment de la vente et non lors de la promesse de vente. Le diagnostic a bien été réalisé environ un mois avant la vente, mais la présence d'amianté n'a été révélée à l'acquéreur que lors du rendez-vous de vente. Le juge a décidé qu'il appartenait au notaire « de mettre en garde les co-contractants sur les inconvénients divers qui peuvent résulter de cette situation (contrôles périodiques, précautions à prendre en cas d'intervention sur les parties concernées, obligations en cas de revente), notamment en insérant un rappel de cet avertissement dans l'acte » (34).

La décision du tribunal d'Angers semble aller au-delà du texte de la loi. Rappelons à ce titre que la jurisprudence, en matière d'infestation par les armites, n'avait pas retenu la responsabilité du notaire auquel il était reproché d'avoir donné des informations formelles et rapides à partir du moment où l'état avait été visé par l'acquéreur et annexé à l'acte. Toutefois, le tribunal, qui relève que l'acquéreur n'a pris connaissance de l'existence de l'amianté que lors du rendez-vous de signature de vente, a sans doute voulu condamner le fait que le notaire n'ait pas prévenu l'acquéreur avant le jour de la vente en lui adressant, par exemple, un projet de l'acte avec la copie du diagnostic.

Partie privative ou partie commune ? - Lorsque la loi commande au propriétaire d'un bien immobilier de réaliser des travaux de confinement ou d'enlèvement de l'amianté, elle vise en fait le propriétaire des matériaux amiantés. Soulignons un arrêt de la Cour de cassation qui a eu à connaître de la demande d'un vendeur de local commercial en copropriété de se faire rembourser, par le syndicat des copropriétaires, le coût des travaux d'enlèvement d'amianté qu'il avait dû faire réaliser pour pouvoir vendre le local. Bien que le syndicat des copropriétaires ait objecté que le plancher haut du local commercial qui était amianté était, selon le règlement de copropriété, une partie privative, la Cour suprême a fait droit au vendeur en énonçant « que le permis de construire n'aurait pu être accordé à défaut de prévoir que le plancher appartenant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée du reste de l'immeuble

(33) C.A. Paris, 2^e ch., sect. A, 4 février 2003, *Delaunoy-Carnot c. Sté Pact'Immo*, *Jurisdatal*, n° 2003-103983.

(34) T.I. Angers, 14 mars 2005, *Dumas c. S.C.F. L. et P., notaires associés*, *Jurisdatal*, n° 2005-265943.

c. Dans un autre arrêt, la cour d'appel de Paris (31) a indiqué que le désamiantage, incombant au propriétaire, restait à sa charge. Examinons les faits. En 1995, soit avant l'obligation pour le vendeur de fournir un diagnostic amianté à son acquéreur, la société S. est missionnée pour procéder à une recherche d'amianté et conclut à l'absence de matériaux amiantés dans l'immeuble. Quelque temps plus tard, l'immeuble est vendu successivement plusieurs fois et la dernière après l'application du décret du 7 février 1996. A l'occasion de travaux de rénovation, l'acquéreur s'aperçoit de la présence d'amianté et intente une action tant contre son vendeur que contre la société S. En première instance, le tribunal de grande instance condamne solidairement le vendeur et la société S. à indemniser l'acquéreur de son préjudice. Toutefois, la cour d'appel de Paris réforme le jugement de première instance. En effet, après avoir relevé la faute de la société S., qui aurait dû réaliser une recherche plus approfondie, la cour considère qu'il « n'existe pas de lien de causalité entre sa faute et la présence d'amianté dans l'immeuble et qu'un tel désamiantage incombe au propriétaire de l'immeuble et reste à sa charge », que la société venderesse « aurait dû faire réaliser et annexer à l'acte de vente un diagnostic conforme à ses obligations telles que résultant du décret du 7 février 1996 (...) » ; qu'en annexant ainsi le rapport de la société S., qui ne constituait pas le diagnostic requis, la société V. (vendeur) a commis une faute qui est seule à l'origine du préjudice subi par la société A. et Cie (acquéreur) ».

Cette décision paraît choquante, car elle absout de toute faute un professionnel qui a été missionné pour effectuer une tâche et qui a manifestement commis une faute ayant entraîné un grave préjudice pour l'acquéreur. La Cour de cassation (32) ne s'y est d'ailleurs pas trompée en cassant sur ce point l'arrêt d'appel, au motif « que pour rejeter la demande de la société A. contre la société S., l'arrêt retient que si cette société a commis une faute, (...) cette faute est sans lien direct de causalité avec le préjudice subi par la société A. consistant en la moindre valeur des locaux en raison de la présence de l'amianté dès lors qu'il n'est pas démontré que la société S. aurait eu connaissance de l'utilisation de son rapport pour la vente de ces locaux ; qu'en statuant ainsi, par un motif dont ne résulte pas l'absence d'un lien de causalité entre la faute imputée à la société S. et le préjudice de la société A., la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

En dehors de la satisfaction que l'on peut éprouver à voir la justice rétablie, cette affaire est intéressante, car tous les praticiens savent qu'en cas de ventes successives, le rapport original n'est souvent pas réactualisé et reste annexé d'acte en acte, même en cas de modification de la réglementation en cours, à partir du moment bien sûr où le rapport initial répond toujours aux exigences de la nouvelle réglementation, ce qui était bien le cas dans ce dossier.

(31) C.A. Paris, 19^e ch., sect. B, 25 janvier 2001, *S.A. Seneac c. S.N.C. Adir et Cie*, *Jurisdatal*, n° 2001-134338.

(32) Cass. civ. 3^e, 28 janvier 2003, pourvoi n° 01-13875 (médiat titre).

condition suspensive ayant trait à l'absence d'amiante figure à l'acte (...) e qu'il n'est pas certain qu'elle n'aurait pas contracté si cette réticence dolosive n'avait pas été commise (...);

Considérant que les devis qu'elle (la S.C.I.) produit concernent principalement le désamiantage et le remplacement du faux-plafond;

Que cependant, il résulte du rapport de G. que le faux-plafond en sous-toiture peut rester en place mais qu'un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux s'avère nécessaire pour s'assurer qu'ils ne se dégradent pas;

Que les travaux pour lesquels la S.C.I. demande réparation ne s'imposent donc pas à l'heure actuelle et qu'il y a lieu simplement de l'indemniser pour les contrôles qu'il lui faudra faire effectuer (...).

III. PRÉSENCE DE PLOMB

C'est, ici encore, l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 qui est venue modifier les textes existants sur l'obligation de fournir un état d'accessibilité au plomb, lequel doit désormais être établi pour toute la France sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement, dès lors que l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Il existe en matière d'accessibilité au plomb peu de jurisprudences, sans doute en raison du fait que lorsqu'un bien immobilier est acquis, de simples travaux de peintures - souvent envisagés quoiqu'il arrive - suffisent pour écarter tout danger.

On remarquera donc que la présence de plomb est le plus souvent soulevée par l'acquéreur entre la promesse de vente et la vente pour se désister de l'avant-contrat qui le lie au vendeur. Dans ce cas, le juge scrute la stipulation ou non d'une clause suspensive et s'il est prévu ou non la prise en charge des travaux par le vendeur.

Par ailleurs, tous les problèmes et exemples que nous avons observés en cas d'infestation par les termites ou de présence d'amiante sont susceptibles d'être transposés en cas de présence de plomb. Seront ainsi condamnés à tour de rôle : le vendeur qui n'a pas révélé la présence de plomb alors qu'il en avait connaissance ou qui n'a pas fait faire la recherche dans les termes prévus par les textes, l'expert qui s'est trompé ou dont la recherche n'était pas suffisamment approfondie ou, encore, le notaire ou l'agent immobilier qui ont failli leur devoir de conseil.

On en conclura surtout que la jurisprudence la plus abondante a été rendue en matière d'infestation par les termites. L'on peut donc se poser la question de savoir s'il y a plus de risques d'être confronté à une infestation de termites qu'à la présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante, si les experts en matière d'amiante sont plus sérieux ou si la question financière qu'engendre l'infestation par les termites soucie plus les acquéreurs que les problèmes de santé soulevés par l'amiante ou le plomb.

présentait une résistance au feu de trois heures et qu'un flocage d'amiante avait, pour cette raison, été appliqué par le constructeur sur le plafond du rez-de-chaussée; la cour d'appel, qui a relevé que le règlement de copropriété était silencieux sur le classement de ce flocage au rang des parties privatives ou des parties communes (...), a, par une interprétation souveraine (...), retenu (...) qu'en raison de la fonction particulière de sécurité au profit de tous les copropriétaires remplie par ce flocage d'amiante (...), justifié sa décision (...)

Si cette décision ne semble pas exactement entrer dans notre sujet, puisque l'acquéreur a eu connaissance des matériaux amiantés et qu'il y a eu manifestement accord entre les parties concernant son enlèvement avant l'acte, nous avons cru bon de l'inclure dans la présente étude. En effet, si le diagnostic de l'expert avait été erroné, l'on peut se demander si la responsabilité de l'éventuel désamiantage lui aurait incombé exclusivement ou s'il aurait pu peser également sur les copropriétaires en leur qualité de propriétaires des matériaux amiantés.

Conséquences. - La jurisprudence semble particulièrement sévère quant aux conséquences de la mauvaise information de l'acquéreur. Ainsi l'expert qui n'avait pas mentionné la présence d'amiante dans les cloisons intérieures, alors que les acquéreurs avaient eu connaissance de présence d'amiante dans les marches de l'escalier et la toiture de l'appentis et l'avaient acceptée, a dû prendre à sa charge la perte d'une chance d'obtenir une réduction sur le prix de vente évaluée à la somme de 6 000 €.

Dans l'affaire précitée S. A. (36), les juges ont décidé que l'indemnisation de l'acquéreur comportait la moindre valeur des locaux évaluée au coût des travaux de désamiantage et la privation de jouissance pendant toute la durée des travaux évaluée au coût d'une location.

L'on soulignera surtout l'arrêt de la cour d'appel de Riom (37), dont il résulte « qu'à bon droit encore, le tribunal a dit que seule la réalisation des travaux de désamiantage était de nature à permettre la mise en conformité du bien vendu avec la déclaration du vendeur à l'acte de vente relativement à l'absence d'isolant ou de flocage à base d'amiante, ce alors même que les préconisations expertales d'entretien périodique du bâtiment seraient suffisantes pour en assurer la sécurité ».

Pourtant, dans une affaire (38) où il y avait manifestement eu dol de la part du vendeur qui n'avait pas révélé la présence d'amiante avant la promesse synallagmatique de vente, la cour d'appel de Paris a énoncé ce qui suit : « Considérant cependant que la S.C.I. C. (acquéreur) n'a pas exigé qu'une

(35) Cass. civ. 3^e, 7 mai 2003, *Bull. civ. III*, n° 100, p. 91.

(36) Cass. civ. 3^e, 28 janvier 2003, *préc.*

(37) C.A. Riom, 1^{er} ch. civ., 18 novembre 2004, *préc.*

(38) C.A. Paris, 2^e ch., sect. A, 9 mars 2005, *Chambre de commerce et de l'industrie de Melun c. S.C.I. Les Cayatides, Jurisdata*, n° 2005-268654.

Doc 14 27 mars 2007
Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.
Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo
(identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

a) **RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION**
SUR LA VERIFICATION DES COMPETENCES EN MATIERE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER

NOR : ECOC0700103V22

Rapporteurs : Madame Corinne RINALDO, pour le collège des consommateurs et usagers ;
Madame Pascale BARTHOMEUF-LASSIRE, pour le collège des professionnels.

INTRODUCTION

L'achat d'un bien immobilier constitue l'une des décisions financières les plus importantes que puisse prendre un particulier. Pourtant, lorsqu'il s'agit d'un logement ancien, l'acquéreur ne dispose d'aucune information objective sur l'état général du bâti et des principaux équipements et sur le niveau de confort acoustique ou thermique. En effet, les réglementations applicables au logement neuf, et dont le niveau d'exigence n'a pas cessé d'être relevé, n'ont aucun effet sur les bâtiments existants.

En France, les obligations réglementaires de diagnostics ont été instaurées afin de protéger la santé des personnes vis-à-vis de l'exposition à des substances dangereuses, pour sauvegarder le patrimoine bâti ou pour des raisons de sécurité.

La prise en compte de préoccupations liées à la sécurité des personnes et des constructions et à la santé des occupants a conduit à la création progressive d'obligations de réalisation d'états ou de diagnostics techniques lors des actes juridiques attachés aux ventes de biens immobiliers (promesse de vente et contrat de vente). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a instauré « le diagnostic technique préalable » des immeubles et logements anciens avant la vente et l'obligation d'information de l'acquéreur sur l'état de l'immeuble et du logement par le notaire.

Il en est ainsi de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, du constat des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures, de l'état parasitaire relatif à la présence de termites, et plus récemment de l'état de l'installation intérieure de gaz, de l'état des risques naturels technologiques, de l'état des équipements liés aux ascenseurs dans les immeubles.

L'instauration par les Pouvoirs publics de ces diagnostics réglementaires obligatoires a donné naissance à un marché où interviennent de nombreuses entreprises de spécialités très diverses. Il y aurait environ 5000 entreprises actives sur ce marché. Des difficultés sont apparues du fait de l'absence de garantie sur les compétences techniques des intervenants, qui ne sont pas couverts par une assurance correspondant aux responsabilités qu'ils prennent par rapport aux entreprises susceptibles de réaliser des travaux de protection ou de prévention. On constate également fréquemment une insuffisante indépendance des diagnostiqueurs par rapport aux entreprises susceptibles de réaliser des travaux de protection ou de prévention.

Dans un tel contexte, il importe que soient fiabilisées les prestations apportées par ces opérateurs afin que les vendeurs, les intermédiaires et les acquéreurs puissent disposer de la même information et des meilleures garanties pour s'engager ou investir. Ainsi, la puissance publique doit prendre des mesures tendant à harmoniser la qualité des prestations d'expertises et de diagnostics immobiliers sur le territoire et à valider les compétences techniques et professionnelles des opérateurs intervenant dans ce cadre. Il s'agit de mettre en corrélation les exigences liées aux risques encourus (pour les termites, la destruction des poutres et charpentes en bois, pour le plomb l'intoxication des enfants par ingestion, pour l'amiante les maladies pulmonaires par inhalation de fibres...) avec la qualification professionnelle de l'opérateur et la qualité de la prestation de service.

Enfin, la sécurité des installations électriques intérieures a suscité de nombreuses interrogations de la part des consommateurs quant à la qualité des équipements et des interventions des professionnels. La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a rendu obligatoire un diagnostic, initialement facultatif, sur ce point et en a fixé les modalités.

B) Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.
Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo
« LA VÉRIFICATION DES COUVERTURES EN MATIÈRE DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER (sapincorporate) »

NOR : ECOC0700102V22

Le bureau du Conseil National de la Consommation a mandaté un groupe de travail aux fins d'examiner certaines difficultés rencontrées dans le secteur du diagnostic immobilier en matière de protection du consommateur. Étaient en particulier visées la qualité des prestations fournies et les missions et responsabilités des entreprises intervenant dans ce secteur.

Sur la base des dispositions législatives et réglementaires existantes, le collège des professionnels et celui des consommateurs se sont entendus pour affirmer leur volonté commune de garantir à la fois à la qualité des diagnostics, la compétence et l'indépendance des diagnostiqueurs. Ils font de plus les recommandations suivantes :

Sur la compétence et la qualification professionnelle, le groupe recommande :

- L'élaboration d'une carte professionnelle pour les diagnostiqueurs mentionnant l'ensemble des éléments dont le diagnostiqueur est tenu de disposer (assurance de responsabilité civile professionnelle, référence à la (ou aux) certification(s) obtenue(s), et à l'employeur, qualification professionnelle)
- La création d'un carnet de bien immobilier regroupant tous les certificats de diagnostic immobilier
- L'élaboration d'une fiche de synthèse (grille de lecture) regroupant les constats du dossier de diagnostic avec une terminologie accessible au consommateur.
- La création et la publication d'une liste actualisée en temps réel et accessible au grand public des diagnostiqueurs certifiés.

L'indépendance des diagnostiqueurs :

- Le diagnostic ne peut en tout état de cause être réalisé sur un bien dont le diagnostiqueur est propriétaire ou dont il pourrait être chargé de la gestion.
- Le diagnostiqueur ne peut réaliser un diagnostic au bénéfice d'un membre de sa famille proche
- Dans le cadre d'une transaction immobilière, le client doit rester totalement libre d'accepter ou de refuser le service ou les diagnostiqueurs proposés par un professionnel de l'immobilier ou un mandataire. L'utilisation d'une liste non exhaustive de prestataires serait recommandée.
- Le diagnostiqueur doit s'engager à respecter son indépendance et son impartialité conformément aux dispositions de l'article R.271-3 du CCH en reconnaissant n'avoir aucun intérêt commun, ni avec le propriétaire du bien ou son mandataire, ni avec l'entreprise pouvant réaliser les travaux sur le bien diagnostiqué, en dehors de la réalisation d'un diagnostic objectif et impartial
- Il est recommandé que le diagnostiqueur puisse proposer sa prestation sur la base d'un engagement ou d'un contrat écrit.

Les deux collèges Consommateurs et Professionnels demandent aux Pouvoirs Publics de veiller à la bonne application de ces recommandations.

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique.
Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo
(identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

Haro sur les diagnostiqueurs!

par Bruno Wertenschlag
Avocat

La presse vient de se faire l'écho des résultats d'une enquête menée par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) dans le secteur du diagnostic immobilier, sur le deuxième trimestre 2006. Sur un panel de 420 entreprises (diagnostiqueurs, agences immobilières, notaires), elle aurait relevé un taux d'anomalie supérieur à 50 % et aurait épinglé de nombreux cas où l'indépendance des diagnostiqueurs est contestable (sur le détail de cette enquête, v. p. 113).

Le constat est accablant, certes. Il reste à en rechercher les raisons. La profession des diagnostiqueurs est ni plus ni moins honnête que l'ensemble de la population française. Alors, comment expliquer ces dérives indéniablement inquiétantes? Une nouvelle réflexion a été lancée au sein d'un groupe de travail du Conseil national de la consommation, associant les consommateurs et les professionnels, en vue de proposer une clarification des règles d'indépendance des professionnels du diagnostic immobilier. Mais n'est-ce pas prendre le problème à l'envers, les travaux de cette instance ne pouvant avoir de valeur qu'autant qu'une véritable réflexion aura été menée sur les causes de cet état des lieux calamiteux?

Une responsabilité partagée

A cet égard, notre propos n'est pas de désigner des coupables, ce à quoi inviterait volontiers l'annonce faite des constats de la DGCCRF, mais de tenter d'expliquer comment on en est arrivé là. Il existe au moins deux raisons. La profession est inorganisée et l'Etat n'a pas correctement joué son rôle de régulation.

Une profession inorganisée

Le premier diagnostic du 7 février 1996, date d'un décret instituant le constat amiante à annexer aux ventes immobilières. Au cours de la décennie suivante, de nouveaux diagnostics furent ajoutés à la charge du vendeur immobilier, notamment au sujet des insectes xylophages, du plomb, de la performance énergétique des bâtiments, des installations intérieures de gaz et des risques naturels et technologiques. Il est clair que l'apparition puis la multiplication des obligations de diagnostic a indéniablement suscité, dans une France frappée par le chômage et la récession, de nombreuses vocations pour la profession de diagnostiqueur, par une agrégation de professionnels issus de différents horizons et parfois formés sur le tas. En raison de la législation insuffisamment cohérente (voir ci-après) et normalisée (absence notamment d'une certification des compétences des intervenants et faiblesse des protocoles de réalisa-

sation des diagnostics) et coercitive, force est de constater que les erreurs de diagnostic ne sont certes pas rares, et menacent les prétoires d'encombrement.

Dans le champ ainsi ouvert, les acteurs les plus divers ont déployé une activité fébrile, dans le but de capter la plus grande part possible du marché. Le paysage des opérateurs laissés à eux-mêmes offre ainsi un aspect contrasté, où se côtoient quelques grandes structures (DIAGAMTER, APAVE, DEP...), et une myriade de micro-opérateurs venus d'horizons divers (anciens agents immobiliers, experts du bâtiment...). Il est à cet égard notable que la profession ne se soit encore pas dotée d'un organe unique de représentation de ses intérêts. Petits ou gros, les diagnostiqueurs n'ont donc pas pris le temps de normaliser leurs conditions commerciales d'intervention, faute d'un lieu où livrer une réflexion commune sur ce point.

Une réglementation incohérente

Le constat est sans doute sévère. Il reste que le reproche, parfois formulé à tort, selon lequel trop de droit tue le droit, prend ici tout son sens. Qu'on en juge. En 1996 (7 février) est instituée l'obligation de dresser un constat amiante repérant la présence de ce produit dans les flocages et calorifugeages. Dès 1997, les constats déjà effectués peuvent être recommencés, puisqu'un décret modificatif (12 septembre 1997) étend l'obligation d'investigation aux faux plafonds. Puis, emportés dans une frénésie normative, les pouvoirs publics vont, dans la seule décennie écoulée instituer l'état parasitaire, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques technologiques et naturels, le diagnostic de performance énergétique, celui des installations intérieures de gaz. Et ce sera bientôt le tour des équipements électriques!

Fait remarquable, en dépit du contexte chaque fois identique dans lequel les diagnostics devaient être produits, chacun d'entre eux donna lieu, à chaque fois, à des textes spécifiques. Les diagnostiqueurs ont donc enduré sur dix ans une avalanche de textes compliqués, parfois modifiés quelques mois ou années après leur entrée en vigueur. L'incohérence des règles n'a pas de ce point de vue facilité leur tâche.

L'ordonnance du 8 juin 2005

Le gouvernement a finalement pris conscience des monstruosité de la créature enfantée. Ainsi s'est-il fait habiliter par le parlement en 2004 (loi du 9 décembre) à prendre une ordonnance dans ce domaine. C'est l'ordonnance du 8 juin 2005 qui organise le régime juridique des états, constats et diagnostics, réunis en un dossier de diagnostics techniques, que les propriétaires devront très bientôt produire

lorsqu'ils vendent ou louent leurs biens immobiliers. L'ordonnance met en place une obligation d'assurance des diagnostiqueurs, et ces derniers ne pourront désormais plus exercer qu'après avoir obtenu, auprès des organismes accrédités, la certification de leurs compétences. La question de la compétence devrait donc à terme être résolue, à tout le moins encadrée.

Les objectifs à atteindre

Mais il reste les autres insuffisances relevées par la DGCCRF, qui tournent autour de deux thèmes : pratiques commerciales irrégulières et dépendance de certains opérateurs à l'égard des donneurs d'ordre. L'ordonnance ne répond pas à ces deux préoccupations et se borne à reprendre une disposition qui figurait déjà, *grosso modo*, dans le décret du 7 février 1996, en exigeant du diagnostiqueur qu'il n'ait aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux pour lesquels il lui est demandé d'établir un diagnostic (article L. 271-6 du CCH). Le tout étant assorti de peines contraventionnelles. S'agissant des pratiques commerciales, et abondant dans le sens du constat de la DGCCRF, il est vrai que nombre d'opérateurs ne justifient pas de conditions générales de vente conformes, les commandes ont parfois lieu sur simple appel téléphonique, les contrats sont parfois réduits à la simple émission d'une facture, la pertinence des rapports est inégale. A qui la faute ? Un peu à tout le monde. La profession des diagnostiqueurs assume bien sûr sa part de responsabilité, qui a laissé ses membres accumuler les prestations, sans se donner les moyens d'investir dans un savoir-faire commercial de base, et dans une morale élémentaire des affaires. La faute aux pouvoirs publics aussi qui, depuis 1996, ont délibérément délégué de fait au marché, qu'ils savaient ne pas être prêt, le soin d'exécuter la nouvelle politique sanitaire publique applicable à l'immeuble, en s'en remettant à une population hétéroclite de professionnels non préparés et d'horizons divers, du soin de définir et réguler des méthodes d'intervention auprès de la clientèle.

A notre sens, ces dérives ne disparaîtront pas tant que la profession n'aura pas institué un organe de représentation unique, fédérant ces professionnels. Il revient en effet à la profession de créer un lieu où des personnes qualifiées les représenteront face aux pouvoirs publics, créeront des documents commerciaux, financiers et techniques pour

leurs adhérents, tiendront une veille juridique et, le cas échéant, exerceront une police de la profession. S'agissant de l'indépendance, la DGCCRF a relevé que certains diagnostiqueurs, en manquant singulièrement vis-à-vis de leurs donneurs d'ordres, certains marchés donnant lieu, pour le dire crûment, à l'allocation de pots-de-vin. En réalité, et même si la Direction ne le relève pas (encore), l'indépendance des diagnostiqueurs renvoie à un problème plus large. La réglementation devrait en effet endiguer quatre dérives principales.

Premier point, les textes devraient empêcher que le diagnostiqueur dresse des diagnostics de complaisance au profit de ses clients, vendeurs d'immeubles. Pour faciliter la transaction, la tentation peut être grande en effet d'établir un constat dissimulant ou minimisant la présence par exemple d'amiante, en vue de rassurer l'acquéreur. Par ailleurs, le diagnostiqueur devrait être dissuadé de conclure ses diagnostics par la nécessité de travaux immédiats, là où ils ne s'imposent pas.

De plus, tout devrait être fait pour éradiquer la pratique des « pots-de-vin » versés aux donneurs d'ordres professionnels, en vue de favoriser l'intervention du diagnostiqueur. Enfin, l'attention devrait se porter aussi sur l'indépendance des organismes de diagnostic filiales de grands groupes du bâtiment.

Une réflexion est en cours, on l'a dit, au sein d'un groupe de travail du Conseil national de la consommation, associant les consommateurs et les professionnels, en vue de proposer une clarification des règles d'indépendance des professionnels du diagnostic immobilier. A notre sens, répétons-le, aussi pertinentes soient-elles, les conclusions du travail en cours n'auront de valeur qu'autant que la profession des diagnostiqueurs se sera dotée d'un organe de représentation de ses intérêts, apte à impulser une véritable politique au sein des adhérents et à accompagner ces derniers dans une démarche de professionnalisation. Par ailleurs, ces conclusions devraient ensuite déboucher sur un travail parlementaire, afin qu'un véritable débat contradictoire et de fond soit mené sur cette importante question, jusqu'alors confiée aux soins des conseillers techniques des ministères et de commissions professionnelles. La question des diagnostics aurait dû donner lieu, dès le départ, à une grande loi pour poser les principes, et pas à de simples textes réglementaires, légèrement restructurés par l'ordonnance du 8 juin 2005.

Il n'est pas trop tard pour bien faire. ■

Doc 16

Termites : réticence dolosive

Ayant souverainement relevé qu'il était constant que les vendeurs n'avaient pas indiqué lors de la signature de l'acte sous seing privé du 1er décembre 2003 que le bien objet de la vente avait été infesté par les termites dix années auparavant et avait été traité à deux reprises, qu'ils s'étaient bornés à annexer à l'acte de vente un état parasitaire négatif faisant état de l'absence de termites, sans révéler les informations antérieures aux acquéreurs ni à l'agence, que la présence de

trous d'injections dans les plinthes et en haut des cloisons, en partie dissimulés par le mobilier resté en place, n'était pas de nature à renseigner les acquéreurs profanes sur l'existence des traitements antérieurs dès lors que la cause de ces trous n'était pas précisée, la cour d'appel, procédant aux recherches prétendument omises, a pu retenir que les époux vendeurs s'étaient rendus coupables d'une réticence dolosive justifiant l'annulation de la vente.

Cour de cassation, 3^e civ., 14 mars 2006
Affaire n° 05-13.030 (n° 366 F-D)

N° 150

Ce document est strictement réservé aux étudiants du Centre de formation juridique. Document imprimé le 24/01/2011 à 13h06 par Xavier Tuffigo (identifiant:111724 :: email:xavier.tuffigo@wanadoo.fr :: mdp:sapincorporate)

AGENT D'AFFAIRES. - Obligations. - Obligation de conseil. - Vente. - Immeuble. - Désordres ne pouvant être ignorés d'un professionnel de l'immobilier.

Manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet d'informer l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise de l'existence des désordres apparents qui affectent celui-ci et qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer.

18 avril 1989.

Cassation partielle.

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, par acte du 7 mars 1980, M. François et Mme Vantaggi-Bourdon ont vendu un immeuble à usage d'habitation aux époux Leblanc ; qu'ayant constaté, après leur entrée dans les lieux, que la charpente et le plancher du grenier de cet immeuble avaient été attaqués par les capricornes, M. et Mme Leblanc ont assigné en paiement de dommages-intérêts M. François et Mme Vantaggi-Bourdon ainsi que la société Christophe et Denis, agent immobilier, par l'entremise de laquelle la vente avait été réalisée ;

Attendu que, pour débouter M. et Mme Leblanc de la demande qu'ils avaient formée contre la société Christophe et Denis, l'arrêt attaqué retient que l'expert judiciaire précise que les désordres affectant l'immeuble pouvaient être visibles pour des professionnels mais étaient difficilement décelables pour des personnes non averties, que la société a été chargée de trouver un acquéreur et a participé à la rédaction de la promesse de vente mais n'est pas un spécialiste du bois et n'a pas été chargée d'expertiser l'immeuble sur ce point, que la preuve n'est pas rapportée qu'elle ait connu les vices lors de la vente et les ait volontairement dissimulés, qu'aucune faute n'est donc caractérisée à son encontre ;

Attendu, cependant, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, la société Christophe et Denis ne pouvait ignorer les désordres apparents qui, en l'espèce, affectaient l'immeuble vendu par son entremise ; que, dès lors, en omettant d'informer de l'existence de ceux-ci M. et Mme Leblanc, elle a manqué à son devoir de conseil ;

D'où il suit qu'en statuant comme ils ont fait, les juges du second degré ont violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement dans ses dispositions concernant la société Christophe et Denis, l'arrêt rendu le 17 novembre 1986, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris.

N° 87-12.053.

*Epoux Leblanc
contre M. François et autres.*

Doc 18

Cour de cassation, 1re civ., 16 janv. 2007

Ramires Rabaldinho (Epx) c/ Da Silva Vilela (Epx)

Pourvoi n° 04-12.908 (n° 68 F-P + B)

MM. Ancel, prés. - Creton, cons. réf. rapp. - SCP Boré et Salve de Bruneton, Me Odent, av.

Mots clés : PROFESSIONS - Agent immobilier - Devoir de conseil - Vice caché

Attendu que par acte du 25 février 2000, M. et Mme Da Silva ont vendu à M. Ramires Rabaldinho et à Mme de Castro une maison d'habitation par l'entremise de l'agence immobilière Babut ; qu'à l'occasion de la réalisation de travaux dans les combles, les acquéreurs ont découvert que la charpente était affectée de graves désordres compromettant sa solidité et qui, selon les conclusions d'une expertise judiciaire, avaient été causés par des modifications des fermes et fermettes afin de rendre les combles aménageables ; que les acquéreurs ont alors assigné leurs vendeurs, sur le fondement de la garantie des vices cachés, ainsi que l'agence immobilière Babut, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, en réparation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 28 novembre 2003) d'avoir débouté les acquéreurs de leur demande formée contre l'agence Babut, alors, selon le moyen, que celui qui accepte d'informer doit s'entourer lui-même des renseignements nécessaires à la validité de sa prestation ; qu'en l'espèce, les époux Ramires Rabaldinho avaient acquis la maison sur la foi d'informations fausses, positivement délivrées par l'agent immobilier, selon lesquelles la maison était en très bon état et aucun travail n'était à prévoir ; qu'en délivrant, sans autre vérification que superficielle, une certification fautive ayant déterminé le consentement des acquéreurs, l'agent immobilier avait commis une faute engageant sa responsabilité ; qu'en décidant le

contraire au seul motif de l'absence de vice apparent, la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente et qu'ainsi la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le second moyen :

Attendu que le pourvoi fait encore grief à la cour d'appel d'avoir débouté les acquéreurs de leur demande d'indemnisation des troubles de jouissance, alors, selon le moyen, que le trouble de jouissance des acheteurs était constitué, indépendamment de toute location d'un autre bien, dès lors qu'ils n'avaient pu occuper le bien acquis, impropre à l'habitation en raison du vice caché l'affectant, qui rendait cette occupation dangereuse ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que l'appréciation de l'existence et de l'étendue du préjudice, qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, échappe au contrôle de la Cour de cassation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi.

Observations

Si, en sa qualité de professionnel, l'agent immobilier est tenu à un devoir de conseil, on a pu s'interroger, spécialement en matière de transaction immobilière, tant sur la qualité des personnes pouvant exciper d'un manquement de sa part, que sur l'étendue de son obligation.

