



Les diagnostics manquants ou erronés : quelles conséquences ?

Lorsqu'un bien immobilier est mis en vente ou en location, il doit faire l'objet de plusieurs diagnostics techniques afin d'assurer la sécurité des occupants et la transparence des informations concernant l'état du bien. Ces diagnostics sont un véritable outil de protection, notamment pour les acheteurs et les locataires. C'est la raison pour laquelle les conséquences juridiques d'un diagnostic manquant ou erroné peuvent être importantes pour l'ensemble des parties.

Rappel du contexte légal

Prévu à l'origine dans l'ordonnance du 8 juin 2005, le contenu du dossier de diagnostic technique (DDT) est aujourd'hui codifié dans le code de la construction et de l'habitation (Articles L. 271-4 à L. 271-6 et R. 271-1 à D271-5). Ces diagnostics visent à informer les parties sur l'état de certains éléments du bien et à prévenir des risques pour la santé, la sécurité et l'environnement. Concernant la location, la loi Alur du 24 mars 2014 et la loi Elan du 23 novembre 2018 ont codifié la liste des diagnostics à annexer au bail à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989. Parmi les diagnostics les plus courants, on retrouve :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) : il évalue la consommation énergétique du bien et son impact environnemental.
- Le diagnostic amiante : obligatoire pour les immeubles construits avant 1997, il sert à identifier la présence d'amiante.
- Le diagnostic plomb (connu sous le nom de "CREP" - Constat de Risque d'Exposition au Plomb) : il est exigé pour les biens construits avant 1949.
- Le diagnostic termites : il vise à identifier la présence de termites et autres insectes nuisibles dans le bois de l'immeuble.
- Le diagnostic gaz et électricité : obligatoire pour les installations de plus de 15 ans, il permet de vérifier leur conformité et leur sécurité.
- Le diagnostic de l'assainissement non collectif : si le bien dispose d'une installation d'assainissement individuel, un diagnostic est exigé.

Ces diagnostics sont réalisés par des professionnels certifiés et doivent être remis au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente ou du bail.

Les conséquences des diagnostics manquants : la responsabilité du vendeur ou du bailleur

Le vendeur ou le bailleur sont tenus de fournir un dossier technique complet, composé de diagnostics valides au jour de la signature de l'avant contrat dans le cadre d'une vente, ou du bail. Pour la vente, ils doivent toujours être valides au jour de la signature de l'acte de vente définitif. A défaut de communication des documents, leur responsabilité peut être engagée.

CONSÉQUENCES POUR LE VENDEUR

D'une manière générale, le vendeur est tenu d'une obligation d'information envers son acquéreur. C'est l'objet même du dossier de diagnostic technique qui doit permettre à l'acquéreur de disposer de l'ensemble des informations indispensables concernant le bien immobilier. C'est donc sur le fondement de la responsabilité contractuelle et de l'obligation d'information que l'acquéreur pourra bénéficier d'une action en diminution du prix ou en résolution de la vente. Plus spécifiquement, l'article L. 271-4, II du code de la construction et de l'habitation prévoit ainsi que le vendeur, même non professionnel, ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés attachée au

document manquant pour les diagnostics plomb, amiante, termites, gaz, électricité, et assainissement non collectif. La **garantie des vices cachés**, qui doit être actionnée dans les deux années suivant la vente, permet à l'acheteur de demander l'annulation de la vente ou une compensation financière si le défaut non détecté par le diagnostic affecte gravement l'usage du bien.

Il faut également préciser que l'acte de vente devant être conclu par devant notaire, celui-ci est tenu de vérifier si tous les diagnostics requis sont annexés à l'acte et valides au jour de la signature.

CONSÉQUENCES POUR LE BAILLEUR

Contrairement à la vente, aucune sanction spécifique n'est prévue, seule la responsabilité de droit commun du bailleur pourrait ainsi être recherchée. Le locataire devra donc démontrer que l'absence de communication du diagnostic lui a causé un préjudice, puis il devra le quantifier. Si le préjudice du locataire est réel, il pourra bénéficier d'une **diminution du loyer voir de l'annulation du bail** si le bailleur a volontairement omis de communiquer le diagnostic. Le bailleur professionnel qui omet de communiquer les diagnostics encourt également **des amendes** (pour illustration : jusqu'à 15.000 € en l'absence de communication d'un DPE).

A noter cependant l'hypothèse où le propriétaire omet de faire établir le constat de risque d'exposition au plomb ou quand il n'effectue pas les travaux nécessaires avant la remise en location : il s'agit alors d'un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Les conséquences des diagnostics erronés : la faute du diagnostiqueur

Dans cette hypothèse, le diagnostic fourni, bien que valide, comporte des erreurs qui ouvrent droit à des actions au profit de l'acquéreur ou du locataire.

LES CONSÉQUENCES POUR LE VENDEUR ET LE BAILLEUR

Les diagnostics doivent être réalisés à la demande du vendeur ou du bailleur par un professionnel certifié. Dès lors, ils ne peuvent être tenus pour responsables du caractère erroné d'un diagnostic, sauf dans l'hypothèse où ils auraient volontairement dissimulé une information au diagnostiqueur. Ainsi, le **vendeur non professionnel et de bonne foi** qui produit un diagnostic erroné **bénéficie toujours de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés**. Sa seule obligation légale est en effet de fournir des diagnostics en cours de validité.

Concernant le **vendeur professionnel**, celui-ci **ne peut bénéficier de la clause d'exonération des vices cachés**. Cependant, dès lors que le vice est mentionné dans un diagnostic, et donc porté à la connaissance de l'acquéreur, celui-ci devient apparent si bien que l'acquéreur ne pourra s'en prévaloir, il aura acheté en connaissance de cause. La question va donc se poser concernant la responsabilité du vendeur professionnel en cas de diagnostic erroné ne mentionnant pas le vice. Dans cette hypothèse, il demeure entièrement responsable vis-à-vis de l'acquéreur, à charge pour lui de se retourner contre son diagnostiqueur.

LA RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR

Compte tenu de la difficulté de rechercher la responsabilité du vendeur ou du bailleur, c'est à l'encontre du diagnostiqueur que devront se retourner les acquéreurs ou les locataires.

Le diagnostiqueur immobilier est un professionnel certifié. Il doit ainsi respecter des normes techniques et des procédures strictes, assurer la véracité et la fiabilité des résultats, et exercer son activité avec diligence et compétence. Dès lors que les résultats peuvent être soumis à interprétation, **le diagnostiqueur est soumis à une obligation de moyens**, ce qui lui permet de bénéficier, en fonction des diagnostics à réaliser, d'une marge d'erreur. On peut ainsi citer la marge de 5% sur le certificat de superficie. Le technicien qui aurait rendu un diagnostic erroné, malgré la marge d'erreur dont il bénéficie, pourra être sanctionné à indemniser l'acquéreur ou le locataire de son préjudice.

Compte-tenu d'un accroissement constant de l'obligation d'information, le vendeur et le bailleur devront s'assurer de remplir leurs obligations légales. Ainsi, afin de limiter le risque de recours, **une attention particulière devra être portée sur la liste des documents obligatoires à fournir dans le dossier de diagnostic technique, leur durée de validité, ainsi que sur la certification du diagnostiqueur.**