


RTD Civ. 2015 p.895

Diagnostic immobilier erroné : quasi-dette de garantie des vices cachés, réparable à 100 % ?
(Cass., ch. mixte, 8 juill. 2015, n° 13-26.686, à paraître au Bulletin ; D. 2015. 2155 , note V. Mazeaud ; JCP 2015, n° 1088, note Y.-M. Serinet; CCC 2015, n° 253, note L. Leveneur)

Pierre-Yves Gautier, Professeur à l'Université Panthéon-Assas

La garantie des vices cachés s'étend dans la période contemporaine, doublement : d'abord, du fait des choses qui en sont l'objet, des vices qui peuvent les affecter, dans les contrats de vente mobilière et immobilière : amiante, plomb, termites, etc. ; ensuite par ses débiteurs : le vendeur, mais aussi d'autres professionnels, ainsi qu'en atteste l'arrêt commenté.


Un couple achète un immeuble, après avoir eu communication d'un rapport partiellement négatif quant aux parasites ; postérieurement à la vente, il s'avère que le bien est infesté de termites ; les acquéreurs assignent en indemnisation leur vendeur, l'agent immobilier et l'expert à l'origine du rapport.

Les juges du fond condamnent l'assureur de ce dernier à réparer l'intégralité du dommage souffert par les victimes du vice.

Le diagnostic relatif aux termites, obligatoirement annexé à l'acte de vente, est énoncé aux articles L. 271-4, 3° et L. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le pourvoi souligne que l'expert n'est pour rien dans la présence des termites et que s'ils avaient connu la présence du vice, on ignore si les acheteurs auraient renoncé à la vente ou payé un prix moindre, de sorte qu'on devrait raisonner en termes de perte d'une chance, sans mettre à sa charge la réparation intégrale du dommage.

Il est cependant rejeté : l'article L. 271-4 précité « garantit l'acquéreur contre le risque » de termites, de sorte que la responsabilité du diagnostiqueur est engagée, si son rapport n'est pas conforme aux normes et que l'acheteur a conclu, dans l'ignorance du vice ; les préjudices subis ont « un caractère certain » et il doit, ainsi que son assureur, la garantie corrélative.

Cet arrêt (depuis lors conforté par Civ. 3^e, 15 oct. 2015, D. 2015. 2129 ) est l'une des conséquences de la multiplication des devoirs légaux d'information à la charge du vendeur (ou du bailleur) : la sécurité juridique de l'acheteur doit peser non seulement sur celui qui lui vend ou loue, mais encore sur tous les professionnels qui interviennent dans la chaîne de vérifications : experts immobiliers, centres de diagnostic techniques mobiliers, etc. (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, 7^e éd., LGDJ, 2014, n° 310, texte et réf. ; F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, 10^e éd., Dalloz, 2015, n° 217).

On voit ainsi : 1) que l'expert devient une sorte de *garant solidaire* des vices cachés avec le vendeur, au profit de l'acheteur 2) que c'est *tout* le dommage, qu'il doit réparer.

Outre l'expert, on peut aussi citer l'agent immobilier (assigné en l'espèce), le notaire, dont le rôle est aussi fort important pour le rassemblement et la production des diagnostics techniques en matière immobilière. Ou encore, l'expert et le commissaire-priseur, dans le domaine des ventes aux enchères publiques mobilières. La liste des codébiteurs du vendeur n'est donc pas mince.

Deux observations peuvent être formulées.

- tout d'abord, l'expert est moins bien traité que le vendeur : on sait de ce point de vue que l'obligation de celui-ci s'arrête en principe à faire établir le diagnostic, sans en garantir pour autant les résultats, sauf à ce qu'il ait connu le vice (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *op. cit.*, avec les réf. ; par ex. Civ. 3^e, 23 sept. 2009, CCC 2009, n° 285, note L. Leveneur ; Defrénois 2010. 99, obs. E. Savaux ; RDC 2010. 657, obs. Ph. Brun : la loi « n'oblige le propriétaire de l'immeuble qu'à transmettre à l'acquéreur l'état établi par le professionnel, sans constater l'existence d'un engagement spécifique des vendeurs de livrer un immeuble exempt d'amiante »).

De même, le vendeur peut être exonéré lorsqu'il n'est pas un professionnel et que figure à l'acte une clause de non-responsabilité.

Dans ces derniers cas, c'est donc l'expert qui est obligé et paiera seul, il n'y a même plus en pratique d'obligation *in solidum* : un seul débiteur, extracontractuel, puisque sans lien volontaire avec l'acquéreur.

- ensuite, on est bien au-delà de la perte d'une chance : c'est toute la réparation du dommage que le professionnel, tenu par une simple dette de responsabilité civile et non de garantie, doit prendre en charge, comme s'il était un débiteur solidaire du vendeur (V. déjà Civ. 3^e, 21 mai 2014, CCC 2014, n° 187, note L. Leveneur ; JCP 2014, n° 1323, obs. Ph. Stoffel-Munck, amiante ; V. égal. F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, *op. cit.*, n° 225 ; G. Durand-Pasquier, RCA 2009, Étude n° 1. Pour le régime de l'obligation *in solidum* entre vendeur du bien vicié et expert, v. en matière mobilière, contrôle technique automobile : Civ. 2^e, 28 mars 2002, CCC 2002, n° 105, note L. Leveneur).

Si l'expert ne s'était pas trompé, il aurait permis à l'acheteur de renoncer à la vente ou négocier le prix, c'est cette chance de prendre sa décision en connaissance de cause, dont on ignore quelle elle eût été, qu'il lui a fait perdre. Si le dommage est certain, l'imputation principale relève du vendeur, tenu par la garantie des vices cachés, pas de l'expert, dans sa totalité.

Ce n'est pas la garantie des vices cachés, dont est tenu le seul vendeur, la responsabilité de l'expert a une « source propre », mais cela y ressemble beaucoup (V. A. Danis-Fatôme, RDC 2015. 490). La faute n'est pas à l'origine du dommage, ce sont les termites ; du point de vue du lien de causalité, il y a une difficulté - « Monsieur, s'exclame notre avocat junior, est-ce que cela ne ressemble pas à la jurisprudence Perruche, que j'ai étudiée quand j'étais en L2 ? » Pas faux, jeune homme.

Comme le relève Philippe Stoffel-Munck dans ses observations précitées sous un arrêt qui avait annoncé la solution ici commentée, « ces solutions font davantage que rétablir le cours des choses tel qu'il aurait été sans la faute. Elles attribuent donc à la responsabilité civile une fonction qui la dépasse ».

Il faut bien voir qu'à partir du moment où la loi a multiplié les obligations de diagnostic en matière immobilière - on peut citer en dernier lieu la tentaculaire loi « ALUR-Duflot » - ce sont autant de quasi-obligations de résultat, indemnisables à 100 % en argent, ou intégralement réparables en nature, qui sont ainsi posées par la Haute juridiction.

Une quasi-obligation *légale*, puisque, une fois de plus, l'expert, recruté par le vendeur, ne constitue point le cocontractant de l'acheteur.

On voit ainsi que la dette de l'expert se rapporte à une variété de garantie des vices cachés, entraînant l'indemnisation de l'acheteur, comme l'eût fait le vendeur. On s'éloigne du droit commun des obligations et c'est ce que paraît avoir plaidé le demandeur au pourvoi.

Cependant, si l'on veut rester dans le droit commun et identifier une source précise, on vérifie alors que l'arrêt consacre la théorie de « l'exposition à un risque », distincte de la perte d'une chance, en vertu de laquelle la faute du tiers, notamment d'information ou de se renseigner efficacement par lui-même, ou de procéder à un choix pertinent, a exposé la victime à un risque, de sorte que le dommage souffert par celle-ci doit être réparé intégralement (V., M. Fabre-Magnan, *Droit des obligations*, t. 2, 3^e éd., PUF,

2013, p. 181-182 ; H. Barbier, *La liberté de prendre des risques*, PUAM, 2011, n° 494 ; M. Serinet, note préc. sous l'arrêt commenté).

Telle est la fonction moderne de la responsabilité civile : une garantie optimale, quitte à forcer un peu les concepts et le régime qui s'y attache.

Mots

clés

:

VENTE * Vente immobilière * Garantie des vices cachés * Diagnostic erroné * Responsabilité de l'expert * Réparation intégrale