



n° 168 - 2015

... Actu de la semaine ...

Responsabilité du diagnostiqueur : paiement des travaux de réparation causés par les insectes xylophages

Des particuliers achètent un bien immobilier. Un état parasitaire est annexé à l'acte de vente et mentionne des « traces de termites et d'insectes xylophages sans activité ». Les acquéreurs constatent après l'achat que la maison est infestée de termites et autres insectes xylophages. Ils demandent en justice la condamnation du diagnostiqueur à payer le coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.

L'acquéreur d'un bien immobilier, dont l'état parasitaire ne révèle pas l'état d'infestation de l'immeuble par les termites, peut-il demander au diagnostiqueur le montant des travaux de réparation des dégâts causés par ces insectes xylophages ? Peut-il se prévaloir de la perte d'une chance d'acheter le bien à des conditions tenant compte du coût des travaux à engager ?

Plusieurs diagnostics techniques doivent être remis à l'acquéreur d'un immeuble bâti, et pour certains d'entre eux, le vendeur qui s'abstient de les remettre à l'acquéreur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés, ce même en présence d'une clause d'exonération insérée dans le contrat de vente.

Les obligations des diagnostiqueurs sont strictement encadrées (garanties de compétence, d'indépendance et d'impartialité, organisation et moyens appropriés à l'exercice de leur mission et assurance de responsabilité).

L'état parasitaire, annexé à l'acte de vente, garantit l'acquéreur contre le risque de présence de termites et autres insectes xylophages.

La responsabilité du diagnostiqueur est engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art et qu'il se révèle erroné.

Le diagnostiqueur doit donc indemniser les acquéreurs du coût des travaux de réparation des dégâts causés par les insectes.



Réalisé le 4 septembre 2015