



JURIDIQUE

Diagnostic de performance énergétique erroné : condamnation solidaire du diagnostiqueur, du vendeur et de l'agent immobilier

Par Maître Marie BERTE
Notaire et membre
du Think tank du droit immobilier

Par un arrêt du 28 août 2024, la cour d'appel de Rouen retient la **responsabilité civile in solidum** de trois intervenants à l'occasion de la vente d'un bien immobilier dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) s'est révélé erroné.

S'agissant du vendeur, bien qu'il ne soit pas professionnel, sa mauvaise foi a été caractérisée. Les juges ont relevé que, malgré son absence de compétence technique, il disposait d'une connaissance approfondie du bien, de ses défaillances et des conditions réelles d'occupation. Il avait conscience de l'absence de travaux entre deux diagnostics successifs et des implications de cette stabilité sur la validité du DPE. Son silence à cet égard a été jugé fautif.

Le diagnostiqueur voit également sa responsabilité engagée, en raison d'une erreur manifeste dans l'application de la méthode réglementaire d'évaluation. Les juges ont relevé un manquement aux dispositions légales et techniques encadrant l'établissement du DPE, ayant conduit à une classification énergétique plus favorable que la réalité. Ce manquement, relevant soit de l'incompétence soit d'une négligence, constitue une faute engageant sa responsabilité professionnelle.

Quant à l'agent immobilier, la cour a considéré qu'il avait manqué à son devoir de conseil et d'information. En s'abstenant d'alerter les vendeurs sur les enjeux juridiques et financiers liés à la fiabilité du DPE, il a fait preuve d'un défaut de diligence. La juridiction va plus loin en retenant une attitude de connivence, en ce qu'il n'a pris aucune mesure pour prévenir un contentieux ultérieur, notamment quant à la valorisation du bien et aux engagements contractuels des parties.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

La décision se distingue par la sévérité de l'appréciation portée à l'égard des professionnels, et ce alors même que la responsabilité des vendeurs a été retenue au titre de la garantie des vices cachés. Elle rappelle l'importance d'une stricte vigilance des acteurs de la transaction immobilière, tant sur le plan technique que déontologique.

- *1ère civ Cour d'appel de Rouen, 28 août 2024 n°23/01268*