Arrêt n° 09/15353 du 7 avril 2011
Tribunal de grande instance de Paris
5e chambre 2e section
« Melle X c/ M. Y »

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Y, diagnostiqueur immobilier, a réalisé un diagnostic de performance énergétique d'une maison située ruelle des Foins à Boutigny-sur-Essonne à la demande des époux Z, propriétaires.

Il a classé la maison en catégorie C en indiquant que les frais annuels d'énergie s'élevaient à la somme totale de 1 183 € dont 847 € pour le chauffage et 336 € pour l'eau.

Madame X a fait l'acquisition de ce logement selon acte authentique de vente du 11 juillet 2008 moyennant un prix de 640 000 €.

Madame X a constaté par la suite que la consommation d'énergie de la maison n'était pas conforme à celle décrite dans le diagnostic.

Par lettre recommandée avec avis de réception datée du 20 octobre 2008, Madame X a adressé une réclamation à Monsieur Y, lui demandant un dédommagement.

Madame X a ensuite saisi son assureur protection juridique et un expert amiable a été désigné afin notamment de faire établir un nouveau diagnostic énergétique, dire si le diagnostic établi par Monsieur Y était erroné, chiffrer le préjudice de Madame X et rechercher un accord amiable.

Le diagnostic établi dans le cadre de l'expertise a conclu à une consommation annuelle de 6 127,16 € et un classement en catégorie G.

Aucun accord n'est intervenu entre les parties.

Par acte d'huissier en date du 5 octobre 2009, Madame X a fait assigner Monsieur Y devant le tribunal de grande instance de Paris.

Dans ses dernières conclusions du 10 septembre 2010, au visa de l'article 1382 du code civil, Madame Valérie X demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :
– condamner le cabinet Y à lui payer une somme de 100 400 € à titre de dommages et intérêts,
– le condamner à lui payer une somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux motifs que :

– le diagnostiqueur est tenu d'une obligation de résultat et sa responsabilité à l'égard de l'acheteur du bien est délictuelle,
– au titre de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitat le diagnostiqueur doit présenter des garanties de compétence, disposer d'une organisation et de moyens appropriés et souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité,
– le fait d'établir un diagnostic sans disposer des compétences et moyens nécessaires est sanctionné pénalement,
– la loi interdit le recours de l'acheteur contre le vendeur sur le fondement d'un diagnostic inexact, mais pas contre le diagnostiqueur,
– le diagnostic établi par Monsieur Y comportait des erreurs grossières, comme la mention d'une chaudière à gaz, de radiateurs à eau chaude et de panneaux rayonnants alors que la maison ne comportait qu'un ballon électrique, et des radiateurs électriques ou de double vitrages sur les fenêtres alors que 90 % des ouvertures n'en comportent pas,
– le rapport de Monsieur Y ne comportait aucune indication ni recommandation d'amélioration

énergétique et la maison était classée en catégorie C, économe en énergie,
– Monsieur Y ne peut se prévaloir de la mauvaise foi des vendeurs, l'obligation de faire établir un diagnostic ayant précisément pour objectif de permettre une information impartiale des acquéreurs,
– le surcoût énergétique sur 20 ans par rapport au diagnostic établi par Monsieur Y s'établit à 100 400 €, et Madame X a déjà emprunté 36 211 € pour financer des travaux d'amélioration, et une somme totale de 92 000 € serait nécessaire pour obtenir la consommation décrite par Monsieur Y.

Dans ses dernières conclusions du 24 septembre 2010, au visa de l'article 1382 du code civil, Monsieur Jacques Y demande au tribunal de :
– dire et juger que Madame X ne subit aucun préjudice qui soit dans un lien de causalité avec la faute alléguée de Monsieur Y,
– en conséquence, débouter Madame X de sa demande de condamnation de Monsieur Y,
– en tout état de cause, condamner Madame X au paiement d'une somme de 3 000 E sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux motifs que :
– Monsieur Y a réalisé le diagnostic litigieux suivant le modèle 6.1 de l'annexe 6 de l'arrêté du 15 septembre 2006, qui prévoit le calcul de la consommation pour une utilisation standardisée de la maison, alors que le second diagnostic a été réalisé dans une autre version de la méthode qui n'était pas connue lors de la réalisation du diagnostic par Monsieur Y, et qui peut selon le ministère, aboutir à des écarts du simple au double et ne sont pas comparables,
– le diagnostiqueur n'est tenu que d'une obligation d'information de moyens,
– le préjudice invoqué par Madame X n'est pas certain ou actuel, mais futur et impossible à évaluer avec précision, et rien ne permet d'être certain qu'elle va conserver la maison pendant 20 ans,
– elle se réfère à une estimation standardisée et non à sa consommation réelle,
– le montant des travaux qu'elle affirme avoir réalisés ne correspond pas aux factures produites, et est largement supérieur au montant des travaux préconisés dans le diagnostic,
– le préjudice dont pourrait se prévaloir Madame X ne pourrait s'analyser qu'en une perte de chance d'avoir été mieux informée sur la consommation énergétique de la maison, or la perte de chance d'obtenir un rabais est totalement hypothétique,
– Madame X s'est montrée négligente notamment en ne réclamant pas la copie des factures d'énergie.

Conformément aux articles 455 et 753 du Code de Procédure Civile il est renvoyé aux dernières écritures des parties pour plus ample exposé de leurs moyens et prétentions.
L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 septembre 2010.

MOTIFS

Sur les fautes reprochées à Monsieur Y
La responsabilité de Monsieur Y est recherchée sur un plan délictuel pour des manquements à ses obligations contractuelles envers les consorts Z.
Aux termes de l'article 1382 du Code Civil, tout fait quelconque de l'homme, qui a causé à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.
Il convient de prouver une faute, un préjudice et un lien de causalité.
Il ressort des pièces produites que Monsieur Y a commis des erreurs grossières portant sur l'équipement de la maison, notamment sur le dispositif de production d'eau chaude, les dispositifs de chauffage, l'existence de doubles vitrages aux fenêtres.
Ces erreurs sur des équipements directement liés à la consommation énergétique ne peuvent qu'avoir eu des répercussions sur le résultat de son diagnostic.

Monsieur Y ne s'est pas donné les moyens d'effectuer correctement le diagnostic qui lui était demandé en vérifiant avec un soin suffisant les équipements existants.

Il a donc commis des fautes qui se sont traduites nécessairement dans l'exactitude de son diagnostic, quel que soit le mode de calcul retenu, puisqu'il s'est fondé sur des données inexactes.

Il ne peut exciper de fautes commises par Madame X, l'objet du diagnostic énergétique étant justement de fournir une information à l'éventuel acquéreur quel que soit son niveau de compétence.

Sur le préjudice de Madame X

Madame X affirme avoir subi un préjudice du fait des fautes commises et réclame des dommages et intérêts en réparation.

L'objectif de la réalisation d'un diagnostic de consommation énergétique est de permettre une évaluation par d'éventuels acquéreurs d'un bien immobilier des dépenses à prévoir pour l'alimentation en énergie de ce bien, ou pour la réduction de cette consommation, afin de leur permettre d'effectuer un choix plus éclairé quant à leur acquisition.

Une telle donnée économique ne peut par ailleurs qu'avoir un impact sur la valeur du bien concerné.

Le préjudice subi par Madame X en lien de causalité avec les fautes commises par le défendeur consiste donc en une perte de chance, faute d'avoir été correctement informée, d'avoir pu négocier à la baisse le prix d'acquisition du bien ou d'avoir pu renoncer à cette acquisition si le prix lui avait paru trop élevé.

Or il apparaît que les vendeurs du bien s'étaient déjà montrés ouverts à la négociation en accordant une réduction de prix sur le fondement de la présence d'amiante dans la toiture de la maison.

Le tribunal dispose des éléments suffisants pour fixer ce préjudice de perte de chance à la somme de 40 000 €.

Sur les autres demandes

Monsieur Y, qui succombe, devra supporter la charge des dépens conformément à l'article 696 du Code de Procédure Civile.

Les conditions d'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile sont réunies en l'espèce, au profit de Madame X, et à la charge de Monsieur Y à hauteur de 3 000 €.

L'exécution provisoire n'est pas incompatible avec la nature du litige, elle est nécessaire et doit être ordonnée.

Par ces motifs

Statuant en audience publique, par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que Monsieur Jacques Y a commis des fautes dans l'accomplissement de sa mission, qui ont causé un préjudice à Madame Valérie X ;

Condamne Monsieur Jacques Y à payer à Madame Valérie X la somme de 40 000 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne Monsieur Jacques Y à payer à Madame Valérie X la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Monsieur Jacques Y aux dépens, autorisation étant donnée aux avocats qui en ont fait la demande de recouvrer les dépens conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Fait et jugé à Paris le 07 avril 2011.