

La responsabilité des diagnostiqueurs - du 30/05/2008

L'inflation des réglementations et la diversification croissante des domaines soumis aux diagnostics techniques imposent aux diagnostiqueurs une vigilance accrue face aux risques de mise en cause de leurs responsabilités.

Quelles sont ces responsabilités ? Quels sont les meilleurs moyens de se protéger face à une erreur de diagnostic ?

## **QUELLES SONT LES RESPONSABILITES DU DIAGNOSTIQUEUR ?**



Quelle que soit la victime de l'erreur (acqureur, locataire, vendeur, bailleur, etc. ...), la responsabilité du diagnostiqueur sera fondée sur une faute (au sens large : erreur, omission, négligence).

### **La faute**

Cette faute sera appréhendée différemment selon que l'on retient que le diagnostiqueur a une obligation de moyen ou une obligation de résultat.

Dans le premier cas, le diagnostiqueur pourra s'exonérer de sa responsabilité en prouvant qu'il a mis en œuvre les normes et les méthodes d'investigation reconnues.

En revanche, s'il a une obligation de résultat, le diagnostiqueur devra prouver que le préjudice de la victime ne résulte pas d'une carence de sa part mais d'une cause extérieure ou d'un cas de force majeure.

La jurisprudence actuelle a, comme elle le fait pour tous les professionnels, plutôt tendance à considérer que le diagnostiqueur a une obligation de résultat et qu'il ne peut se limiter aux informations données par le propriétaire. C'est à lui de mener une investigation en profondeur.

Un arrêt du 28 janvier 2003 rendu par la Cour de cassation ne laisse pas de doute à ce propos. Suite à un certificat d'amiante négatif établi par erreur, la Cour précise « que cette société a commis une faute, en ne prélevant pas en nombres suffisants compte tenu de l'importante surface de plafond et du caractère non homogène des faux plafonds, les échantillons nécessaires à la recherche des formes d'amiante visées par les textes alors en vigueur notamment la circulaire du 15 septembre 1994, qu'un professionnel de la qualité de cet organisme de contrôle ne pouvait ignorer ».

C'est pourquoi le diagnostiqueur doit mettre en œuvre tous les moyens préconisés par la réglementation technique pour quelque diagnostic que ce soit.

## **COMMENT SE PROTEGER ?**

### **La certification**

En bon professionnel, le diagnostiqueur se doit d'obtenir un certificat pour tout type de diagnostic technique. La loi lui impose une certification de compétence d'une durée de 5 ans délivrée par un organisme de certification accrédité selon la norme ISO 17 024 : 2003.

Cette certification obligatoire doit s'accompagner d'une véritable formation continue du diagnostiqueur et de ses collaborateurs afin de faire face à l'avalanche de nouvelles règles et techniques.

### **L'assurance**

L'assurance obligatoire du diagnostiqueur lui permet, non seulement de protéger son patrimoine mais également celui de son client.

La loi lui impose d'être assuré avec un plafond minimum de garantie de 300 000 euros par sinistre et de 500 000 euros par année d'assurance. Il est souvent préférable de bénéficier de garanties supérieures afin de faire face sereinement à tous risques.