



## Assurance diagnostiqueur dans le cas d'une faute dolosive

-----  
Par Ochini

Bonjour,

Je souhaiterais avoir un deuxième avis sur une procédure en cours contre le vendeur dans le cadre d'une vente immobilière.

Je vais essayer de résumer la situation assez simplement sans rentrer dans les détails.

Il y a quelques années j'ai acheté un immeuble en SCI avec un ami. Les installations électriques paraissaient vétustes et le diagnostic électrique présenté lors de la promesse de vente confirmait de nombreuses anomalies.

Afin de nous prémunir contre tout risque, nous avons exigé du vendeur la réalisation des travaux nécessaires pour remettre l'ensemble de l'installation en conformité. Une condition suspensive avait été insérée, nous permettant de nous rétracter en cas de persistance d'anomalies.

Lors de la signature de l'acte authentique, un nouveau diagnostic a été produit par le diagnostiqueur, cette fois sous forme d'un rapport global (et non par appartement), ne mentionnant aucune anomalie.

Nous n'avons donc pas pu faire jouer la condition suspensive et, convaincus que les travaux avaient été réalisés correctement, nous avons poursuivi la vente. Ni nous, ni l'agence, ni les notaires n'ont exigé les factures des travaux ; tout le monde s'est fié à ce diagnostic.

Après la vente, nous avons constaté que les installations électriques étaient défectueuses. Une procédure judiciaire a été engagée. L'expertise judiciaire, complétée par un sapiteur, a confirmé que l'ensemble des appartements présentait des anomalies.

Voilà pour l'historique. Ma question concerne la meilleure stratégie à adopter

Dans ses écrits, mon avocate insiste fortement sur la man?uvre dolosive du vendeur (qui a menti sur de nombreux autres points) mais également sur celle du diagnostiqueur. Je cite? :

« Il ressort de l'ensemble de ces constatations que la société AAA a fait de fausses affirmations et fausses constatations sur l'état de l'installation électrique de l'immeuble.

Eu égard aux nombreuses anomalies constatées postérieurement par la société BBB, par l'huissier et par les experts, il est manifeste que la société AAA a volontairement menti dans son diagnostic afin de tromper la SCI sur l'état réel du bien.

Le consentement de l'acquéreur a été vicié par les man?uvres dolosives de la société AAA »

Sachant que le vendeur sera très probablement insolvable, sa stratégie si je l'ai bien comprise, est de prouver que le diagnostiqueur a effectué une man?uvre dolosive ce qui pourrait le rendre solidaire du vendeur pour le paiement du préjudice global.

Elle espère ainsi que l'assurance du diagnostiqueur (dont la solvabilité est certaine) pourra venir couvrir une partie du préjudice global.

Je doute que j'utilise les bons termes mais c'est l'idée que j'en ai retenue.

Il y a cependant un point qui m'inquiète énormément. En consultant une IA, cette dernière m'indique que la stratégie d'insister sur une man?uvre dolosive du diagnostiqueur est très dangereuse. Car l'assurance du diagnostiqueur pourrait s'appuyer dessus pour relever que la faute était dolosive et que selon l'article L113-1 du code des assurances (et sûrement les conditions d'exclusions de l'assurance RC-pro), elle n'est pas tenue de dédommager dans ce cas-là.

Nous nous retrouverions alors à devoir recouvrer le préjudice sur une petite société de diagnostic avec le risque qu'elle ne soit pas solvable.

En relisant l'article L113-1, il me semble bien que l'IA a raison sur ce point.

Mon avocate me dit que ça ne pose pas de problème et que nous exigerons de l'assurance le paiement du préjudice et que cette dernière se retournera ensuite contre son assuré si besoin.

Mais là encore l'IA m'indique que si la faute dolosive ou intentionnelle est reconnue par le juge, il est largement plus probable que l'assurance invoque la cause d'exclusion et ne paye rien du tout. Et qu'il faille donc recouvrer la somme directement auprès du diagnostiqueur.

Je souhaiterais donc recueillir des avis sur la pertinence de cette stratégie, compte tenu du risque de non-solvabilité des parties condamnées.

Merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Effectivement, si les erreurs de diagnostic sont volontaires, alors, comme dit à l'article L113-1 du code des assurances, l'assureur n'indemniserait pas en réparation du préjudice consécutif aux manœuvres dolosives du diagnostiqueur.

Votre intérêt est de faire reconnaître une faute du diagnostiqueur due à sa négligence ou à son incompétence professionnelle mais l'accuser de tromperie délibérée serait couper la branche sur laquelle vous êtes assise.