



Cabinet  
**CONDORCET**  
AUDIT ET COURTAGE EN ASSURANCE

diagnostiqueurs immobilier



# 7 conseils

du Cabinet CONDORCET  
pour **éviter les litiges**

en partenariat avec

  
DE ANGELIS & ASSOCIÉS  
AVOCATS



## Diagnosticueurs immobilier une profession à risque

Parce qu'elle accompagne un acte important de la vie des ménages et des entreprises, la profession de diagnostiqueur immobilier symbolise, peut-être plus que beaucoup d'autres activités, à la fois la judiciarisation de la société (un diagnostiqueur est en moyenne mis en cause environ une fois par an) et l'évolution constante de la jurisprudence vers une surprotection des consommateurs.

Partenaire incontournable de cette profession objectivement « à risque », le Cabinet Condorcet est positionné sur un marché très réglementé et travaille avec plusieurs grandes compagnies d'assurances, nous permettant de proposer des solutions adaptées à chaque situation.

Nos accords avec de grands assureurs nous permettent d'établir des contrats d'assurances sur les marchés classiques et complexes, nous sommes en capacité de trouver des solutions et de proposer des offres sur-mesure afin de couvrir l'ensemble de l'activité et construire un contrat adapté et sur-mesure.

Mais alors que les difficultés pour s'assurer ne sont pas liées à la nature des activités mais plutôt aux antécédents du professionnel, **le diagnostiqueur doit plus que jamais adopter les bonnes pratiques.**

## 1 Toujours prendre des photos et de les conserver

Jointes en annexe des rapports, les photographies - annotées - peuvent d'abord utilement compléter des descriptifs souvent trop brefs ou qui seraient ensuite sujets à discussion (encombrement partiel d'une pièce, etc.).

Mais prendre et conserver (durant plusieurs années) de nombreuses photographies lors de chaque diagnostic pourra aussi constituer la preuve utilisée par votre avocat en cas de litige, en apportant notamment d'indispensables informations sur l'état du bien et les conditions de réalisation de votre mission.

### Exemple :

Le bien a-t-il été rénové depuis la venue du diagnostiqueur ? Des conduits amiantés étaient potentiellement dissimulés par des coffrages lors de votre diagnostic.

► **Dans ce cas, le professionnel ne peut en avoir pris connaissance car sa mission est non destructive, du-moins dans le cadre d'un diagnostic avant-vente. En cas de litige, les photos fourniront une preuve incontestable, à vos intérêts.**

## 2 Ne croire que ce que l'on voit

Il est important de ne pas croire sur parole les clients ! Si vous adoptez leurs affirmations dans votre rapport, précisez expressément l'identité de l'auteur de cette affirmation (en général le propriétaire du bien) et que vous n'avez pas pu la vérifier (impossibilité d'accès ; impossibilité de réaliser des investigations destructives ; etc.).

### Exemple de sinistre réel :

Un diagnostic réalisé dans une maison dont le propriétaire affirme qu'elle est composée de panneaux en bois. L'examen superficiel et les sondages sonores semblent confirmer ce diagnostic. Il s'agissait en réalité de panneaux amiantés.

► **Le professionnel aurait dû à la fois écrire expressément dans son rapport que cette information venait du vendeur, et vérifier l'absence de moyen de la vérifier (en l'espèce, des bouches d'aération démontables permettaient de vérifier la véritable nature de ce matériau).**

## 3

### Collecter un maximum de documents et informations

La collecte de documents et informations (plans, factures, etc.), en amont de son intervention, fait évidemment partie intégrante de la mission du diagnostiqueur. Ils seront évidemment analysés et mentionnés dans les rapports dressés.

Mais l'absence de réponse ou de résultat de la collecte documentaire doit également être expressément mentionnée.

#### Exemple de sinistre réel :

Un diagnostiqueur a œuvré dans une maison déclarée sans cave. Après la vente, l'acquéreur a découvert une cave sous le garage, dont la trappe était cachée, lors des visites et du diagnostic, par d'importantes machines outil. Ladite cave est néanmoins emplie de mûres... Le diagnostiqueur a pu dégager sa responsabilité en démontrant que les plans qui lui avaient été transmis ne mentionnaient pas cette cave, qui n'apparaissait pas non plus sur le descriptif du bien. On soulignera que des photographies prises par les acquéreurs avaient également permis de confirmer que la trappe d'accès était radicalement invisible lors du diagnostic et ont ainsi permis d'exclure définitivement une quelconque faute du diagnostiqueur.

► **Le professionnel doit donc veiller à mentionner précisément les documents communiqués - ou l'absence résultat de sa collecte documentaire - et à conserver le justificatif de sa demande d'informations. Ce travail de secrétariat important permettra de limiter sa responsabilité.**

## 4

### Se re-déplacer systématiquement

Lors de mises à jour de certains diagnostics - et notamment des diagnostics « termites » - certains professionnels, souvent à la demande du vendeur, modifient simplement la date du rapport, sans procéder à un nouveau diagnostic.

**Une telle actualisation sans contre-visite est irrégulière**, mais en plus elle méconnaît la rapidité avec laquelle certaines infestations peuvent apparaître. Le délai de validité de 6 mois des diagnostics termites n'est pas un caprice du législateur ! Seule une nouvelle visite exhaustive du bien permettra de s'assurer de son état au jour du diagnostic actualisé.

► **Le diagnostiqueur ne doit donc jamais renouveler son rapport sans vérification, même pour arranger un client avec qui il entretient de bons rapports !**

## 5

### Le cas de la sous-traitance

Il est important de rédiger un contrat de sous-traitance (ou d'avoir un écrit) mentionnant les missions confiées au sous-traitant, et surtout de veiller à la fois à ce que la sous-traitance soit autorisée par votre propre contrat d'assurance et à ce que votre sous-traitance dispose des polices d'assurances et certifications nécessaires pour les missions que vous lui confiez.

► **En cas de litige, vous disposerez alors d'un recours efficace contre votre sous-traitant et conserverez le bénéfice de votre assurance si votre sous-traitant et son assureur ne peuvent assumer l'intégralité des condamnations encourues et prononcées (plafonds de garantie dépassés, etc.).**

## 6

### Répondre rapidement aux réclamations des tiers

Soit directement - idéalement en étant assisté d'un conseil qui saura vous guider -, soit par le biais de votre courtier de l'assureur qui vous assiste.

Cela peut vous permettre, en expliquant le sens et la portée de vos missions, de répondre à des réclamations infondées, et de mettre un terme immédiat à un possible litige.

## 7

### Le règlement amiable est souvent une meilleure solution que le règlement par voie judiciaire

Le développement des lois de protection des consommateurs et la sévérité de la jurisprudence rendue en matière de diagnostics immobiliers sont des réalités coûteuses pour la profession.

Il est important, individuellement et collectivement, de limiter au maximum les dérives judiciaires - et leur coût et durée - en favorisant, lorsque c'est possible, le règlement amiable des litiges.

Lorsque les assurés sont confrontés à une procédure judiciaire, ils ont la liberté de choisir l'avocat qui les défendra. Mais seul un avocat spécialisé dans ce domaine pourra défendre au mieux vos intérêts, par sa connaissance de la réglementation et des normes applicables à votre profession, et par son expérience technique et pratique des difficultés et particularités de vos missions. C'est pourquoi nous proposons systématiquement à nos clients de les mettre en relation avec des avocats spécialisés.

Le Cabinet Condorcet accompagne les entreprises du secteur du diagnostic immobilier en leur proposant des produits d'assurances sur-mesure et adaptés aux particularités de leur profession.

## Nos assurances



**RESPONSABILITÉ  
CIVILE**



**MULTIRISQUE  
BUREAU**



**BRIS DE  
MACHINE**



**PROTECTION  
JURIDIQUE**

Le Cabinet Condorcet vous propose :

- Des contrats adaptés à vos besoins respectant les obligations imposées par la loi (garantie minimale de 300.000 € par sinistre)
- Des contrats conformes qui vont bien au-delà de vos besoins - contactez-nous
- Une forte expérience de votre métier tant dans la souscription des contrats et dans la gestion des sinistres
- Comme courtiers spécialisés et mandataires de nos clients nous vous représentons et défendons vos intérêts tout en négociant auprès de plusieurs compagnies les meilleurs conditions de rapport garantie/prix.



Chambre des  
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

**Le Cabinet Condorcet est partenaire de la CDI-FNAIM (Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers dédiée au sein de la FNAIM). Nous travaillons avec vous pour défendre vos intérêts et avons des conditions très avantageuses pour les adhérents.**



## CONTACTEZ-NOUS

Du lundi au jeudi  
9h à 12h15 et de 13h45 à 18h  
et le vendredi  
9h à 12h15 et de 13h45 à 17h30

**09 72 36 9000**