

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 30 juin 2016**

**N° de pourvoi: 14-28839**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300792

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouilloche, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la société Doun et à la société Francare du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. X... et la Mutuelle des architectes français ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 9 octobre 2014), que, par acte authentique du 23 mai 2006, la société Sevilò a vendu un immeuble à la société Sogefimur, crédit-bailleur, la société Doun en étant le crédit-preneur ; que la société Sevilò a fait réaliser des travaux de désamiantage entre la promesse et l'acte authentique de vente ; que, dans un rapport du 21 mars 2006, M. Y..., diagnostiqueur exerçant sous l'enseigne LM conseil a conclu à l'absence d'amiante ; que, sous la maîtrise d'ouvrage de la société Doun et de sa sous-locataire, la société Francare, des travaux de rénovation des locaux ont été entrepris ; que, la présence d'amiante ayant été détectée à la fin de l'année 2006, la société Doun a, après expertise, assigné la société Sevilò et M. Y..., ainsi que son assureur, la société Covea Risks, en dommages-intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Doun fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes contre la société Sevilò, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur professionnel est présumé connaître les vices cachés de la chose de façon irréfragable ; que cette présomption s'applique même lorsque l'acquéreur est un professionnel de la même spécialité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la seule lecture de l'objet social de la SCI Sevilo suffit à asseoir sa qualité de professionnelle, sans qu'il soit nécessaire de se pencher sur les compétences de ses associés ; qu'en retenant néanmoins que la SCI Doun ne rapportait pas la preuve lui incombant que la SCI Sevilo avait connaissance de la présence d'amiante dans les locaux vendus, quand cette dernière, en sa qualité de vendeur professionnel, était irréfragablement présumée connaître les vices de la chose, même à l'égard d'un acquéreur professionnel, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1643 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil ;

2°/ que le fait que l'acquéreur soit un professionnel de la même spécialité que le vendeur n'entraîne qu'une présomption de connaissance des vices décelables selon une diligence raisonnable ; qu'il s'ensuit que la clause de non-garantie des vices cachés doit être écartée, même lorsque la vente intervient entre des professionnels de même spécialité, lorsqu'il est établi que l'acquéreur ne pouvait déceler le vice caché affectant la chose vendue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le diagnostic d'amiante constitue une question éminemment technique relevant d'un professionnel et que, selon le rapport d'expertise, l'amiante présente dans les zones 2 et 4 ne pouvait être repérée sans des investigations destructrices ; qu'il en résulte que la SCI Doun n'avait pas les moyens de déceler ce vice, et que la clause de non-garantie devait être écartée ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

3°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que dans ses conclusions, la SCI Doun faisait valoir qu'elle avait eu l'intention d'acquérir un immeuble sans amiante, ce qui était démontré par la lettre de M. Z..., gérant de la société Doun et de la société Francare, du 9 janvier 2006 par laquelle il avait demandé à la société Sevilo, du Groupe immobilier Europe, de lui transmettre le dossier technique amiante sur les parties communes de l'immeuble et sur les lots à acquérir, et par une lettre du 7 février 2006, par laquelle M. Z... avait écrit à cette société : « afin de signer l'acte définitif de la vente de ces locaux, merci de nous confirmer la date à laquelle seront réalisés les travaux de désamiantage afin que nous puissions prévoir la date de signature » ; qu'en se bornant à affirmer qu'au regard des dispositions contractuelles, il ne pouvait être soutenu que la SCI avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante, sans répondre à ce chef déterminant des conclusions d'appel de la SCI Doun faisait valoir que l'intention réelle des parties, au-delà de celle formellement exprimée dans l'acte de vente, était de conclure une vente portant sur un immeuble sans amiante, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que le juge ne peut débouter une partie de ses demandes sans analyser l'ensemble des documents produits par celle-ci au soutien de ses prétentions ; qu'en l'espèce, la SCI Doun faisait valoir qu'elle avait eu l'intention d'acquérir un immeuble sans amiante, ce qui était démontré par la lettre de M. Z..., gérant de la société Doun et de la société Francare, du 9 janvier 2006 par laquelle il avait demandé à la société Sevilo, du Groupe immobilier Europe, de lui transmettre le dossier technique amiante sur les parties communes de l'immeuble et sur les lots à acquérir, et par une lettre du 7 février 2006, par laquelle M. Z... avait écrit à cette société : « afin de signer l'acte définitif de la vente de ces locaux, merci

de nous confirmer la date à laquelle seront réalisés les travaux de désamiantage afin que nous puissions prévoir la date de signature » ; qu'en se bornant à affirmer qu'au regard des dispositions contractuelles, il ne pouvait être soutenu que la SCI avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante, sans s'expliquer sur les lettres du 9 janvier et du 7 février 2006 démontrant que l'intention réelle des parties était de conclure une vente portant sur un immeuble sans amiante, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a relevé qu'il ne résultait pas des dispositions contractuelles que la société Sevalo avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que la vente était intervenue entre deux professionnels de même spécialité et que la société Doun ne rapportait pas la preuve que le vendeur avait connaissance de la présence d'amiante dans les locaux vendus, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que la clause de non-garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente devait recevoir application et que les demandes de la société Doun devaient être rejetées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur les deuxième et troisième moyens, réunis :

Vu l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 2° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné ;

Attendu que, pour condamner in solidum M. Y... et la société Covéa Risks à payer à la société Doun la somme de 64 000 euros, rejeter le surplus de sa demande et celle de la société Francare, l'arrêt retient que le préjudice imputable à M. Y... ne peut s'analyser que comme une perte de chance pour la société Doun de négocier une réduction du prix de vente qui doit être estimée à 90 % compte tenu de la présence d'amiante ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum M. Y... et la société

Covea Risks, cette dernière sous déduction de la franchise contractuelle, à payer à la société Doun la somme de 64 000 euros, rejette le surplus de sa demande et rejette la demande de la société Francare, l'arrêt rendu le 9 octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne M. Y... et la société Covea Risks aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... et la société Covea Risks à payer la somme globale de 3 000 euros à la société Doun et à la société Francare ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Doun et la société Francare.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SCI Doun de toutes ses demandes à l'encontre de la SCI Sevilò ;

AUX MOTIFS QUE l'expert judiciaire a classé en quatre zones différentes les endroits où a été détectée la présence d'amiante : zone 1 : l'amiante (flocage) est classée 3 et était visible sans investigations destructrices lors du repérage vente ; zone 2 : l'amiante (flocage) est classée 3 et n'était pas visible sans investigations destructrices lors du repérage vente ; zone 3 : l'amiante (flocage) est classée 1 (ou 2) et était visible sans investigations destructrices lors du repérage vente ; zone 4 : l'amiante (flocage) est classée 1 (ou 2) et n'était pas visible sans investigations destructrices lors du repérage vente. Lorsque le flocage est classé 3, les travaux d'enlèvement doivent être réalisés dans un délai de trois ans après la diffusion du repérage. Lorsqu'il est classé en 2 et 1, des constats périodiques d'état sont à réaliser ainsi que des mesures d'empoussièrement dans le cas de classement 2 ;

ET AUX MOTIFS QUE Sur la responsabilité du vendeur : il était indiqué dans l'acte de vente : "l'acquéreur (la société Sogefimur) fera son affaire personnelle des conclusions et

prescriptions contenues dans les diagnostics, repérages, constats et Dossier Technique Amiante ci-dessus relatés ainsi que des obligations qui en résultent pour le propriétaire, le tout sans recours contre le vendeur ainsi que l'acquéreur s'y oblige expressément. Le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits à rencontre des diagnostiqueurs ayant procédé aux audits ci-dessus visés". Une clause plus large de non garantie des vices cachés était également contenue dans l'acte. Au regard de ces dispositions contractuelles, il ne peut être soutenu que la SCI Sevilò avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante. La seule circonstance qu'elle se soit engagée dans la promesse de vente à retirer les dalles plastiques dont la colle était amiantée selon le 1er rapport de LM Conseil du 19 juillet 2005, et qu'elle ait fait réaliser ces travaux ne modifie en rien la teneur des obligations contractées lors de la vente. La SCI Doun a, dans l'article 38 de l'acte de vente, pris connaissance de celui-ci et notamment "des droits, obligations et conditions particulières qu'il comporte". Dans le contrat de crédit-bail du 23 mai 2006, sous le titre "A- Etat des lieux", il est indiqué que le crédit-preneur ne pourra tenter aucun recours contre le crédit-bailleur à raison de vices cachés, mais qu'il se voit conférer les pouvoirs pour exercer à ses frais "tout recours contre les entreprises, contre le maître d'oeuvre ou tout autre tiers concerné". Il en résulte que l'action de garantie peut être exercée directement par l'utilisateur, même s'il n'est pas immédiatement acheteur et propriétaire du bien loué, dès lors que le bénéfice de la garantie lui a été transféré par la société de crédit-bail. La société Sogefimur est à l'évidence, en sa qualité de société pratiquant le crédit-bail dans le domaine de l'immobilier, une professionnelle. Or, c'est bien elle qui est titulaire de l'action en garantie exercée par la SCI Doun, à laquelle elle l'a transmise. A supposer qu'il faille, pour évaluer l'opposabilité des clauses d'exclusion de garantie contenues dans l'acte de vente, se pencher sur la qualité, non pas du crédit-bailleur, qui est pourtant l'acquéreur, mais sur celle du crédit-preneur exerçant en son lieu et place, l'action en garantie, force est de constater à la seule lecture de l'objet social de la SCI Doun, que celle-ci ne se présente pas comme une SCI familiale créée pour financer l'acquisition de la maison d'habitation de ses associés, puisque cet objet est ainsi défini : "l'acquisition, la gestion, la location et l'administration d'immeubles et de toutes opérations financières mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation à condition toutefois d'en respecter le caractère civil". Quant à la SCI Sevilò, la seule lecture de son objet social ("la prise en crédit-bail immobilier, l'acquisition de quelle que nature que ce soit (achat, échange, apport), la prise à bail avec ou sans promesse de vente, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail ou location de tous biens immobiliers ou tous droits sociaux donnant vocation à la jouissance et à l'attribution de tous biens immobiliers, la souscription de tous emprunts pour la réalisation de ces opérations et la fourniture de toutes garanties et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société" suffit à asseoir sa qualité de professionnelle, sans qu'il soit nécessaire de se pencher sur les compétences de ses associés. Il apparaît donc que la vente est intervenue entre professionnels. Lorsque l'acquéreur est de la même spécialité que le vendeur, il est de principe que les conventions restreignant ou écartant la garantie contre les vices cachés doivent produire leurs effets. Par suite, ce n'est que si la preuve est faite de ce que le vendeur, la SCI Sevilò, avait connaissance du vice en cause, que l'application de la clause de non garantie pourrait être écartée. La SCI Doun prétend que la venderesse lui a vendu cet immeuble en sachant qu'il contenait de l'amiante, nonobstant le diagnostic négatif établi par LM Conseil. Pour accréditer cette accusation, elle s'appuie sur le rapport de la société Coteba de 1997 et la convention de vérification technique conclue le 11 octobre 2010 entre la SCI Sevilò et la société Socotec. Ce second document ne constitue qu'un devis que la SCI Sevilò a sollicité de la société Socotec pour évaluer le coût d'un contrôle de l'amiante (vérification de l'absence de dispersion), et était

destiné à démontrer que ce type de vérification à réaliser tous les trois ans n'était pas coûteux (400 € HT). Il ne prouve donc nullement une déloyauté contractuelle de la SCI Sevilo. S'agissant du rapport de la société Coteba, il a été établi près de deux ans avant que la SCI Sevilo n'acquière le bien en cause et portait sur la totalité de l'ensemble immobilier, dont la SCI Sevilo n'a acquis que certains lots. Or, s'agissant des locaux en cause en l'espèce, la société Coteba n'avait pas repéré la présence d'amiante. En conséquence, la SCI Doun ne rapporte pas la preuve qui lui incombe que la SCI Sevilo ait eu connaissance de la présence d'amiante dans les locaux vendus. Ainsi, le vendeur avait pour seule obligation de faire procéder aux diagnostics prévus par la loi s'agissant de la présence d'amiante. Il s'en est remis à un professionnel sur cette question éminemment technique. En conséquence, dès lors qu'il s'est acquitté de cette obligation, les clauses exonératoires de garantie ont vocation à s'appliquer. La SCI Doun sera donc déboutée de toutes ses demandes dirigées à rencontre de la SCI Sevilo et le jugement infirmé de ce chef ;

1) ALORS QUE le vendeur professionnel est présumé connaître les vices cachés de la chose de façon irréfragable ; que cette présomption s'applique même lorsque l'acquéreur est un professionnel de la même spécialité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la seule lecture de l'objet social de la SCI Sevilo suffit à asseoir sa qualité de professionnelle, sans qu'il soit nécessaire de se pencher sur les compétences de ses associés ; qu'en retenant néanmoins que la SCI Doun ne rapportait pas la preuve lui incombant que la SCI Sevilo avait connaissance de la présence d'amiante dans les locaux vendus, quand cette dernière, en sa qualité de vendeur professionnel, était irréfragablement présumée connaître les vices de la chose, même à l'égard d'un acquéreur professionnel, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1643 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil ;

2) ALORS QUE le fait que l'acquéreur soit un professionnel de la même spécialité que le vendeur n'entraîne qu'une présomption de connaissance des vices décelables selon une diligence raisonnable ; qu'il s'ensuit que la clause de non-garantie des vices cachés doit être écartée, même lorsque la vente intervient entre des professionnels de même spécialité, lorsqu'il est établi que l'acquéreur ne pouvait déceler le vice caché affectant la chose vendue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le diagnostic d'amiante constitue une question éminemment technique relevant d'un professionnel et que, selon le rapport d'expertise, l'amiante présente dans les zones 2 et 4 ne pouvait être repérée sans des investigations destructrices ; qu'il en résulte que la SCI Doun n'avait pas les moyens de déceler ce vice, et que la clause de non-garantie devait être écartée ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

3) ALORS subsidiairement QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que dans ses conclusions (p. 14-15), la SCI Doun faisait valoir qu'elle avait eu l'intention d'acquérir un immeuble sans amiante, ce qui était démontré par la lettre de M. Z..., gérant de la société Doun et de la société Francare, du 9 janvier 2006 par laquelle il avait demandé à la société Sevilo, du Groupe immobilier Europe, de lui transmettre le dossier technique amiante sur les parties communes de l'immeuble et sur les lots à acquérir, et par une lettre du 7 février 2006, par laquelle M. Z... avait écrit à cette société : « afin de signer l'acte définitif de la vente de ces locaux, merci de nous confirmer la date à laquelle seront réalisés les travaux de désamiantage afin que nous puissions prévoir la

date de signature » ; qu'en se bornant à affirmer qu'au regard des dispositions contractuelles, il ne pouvait être soutenu que la SCI avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante, sans répondre à ce chef déterminant des conclusions d'appel de la SCI Doun faisait valoir que l'intention réelle des parties, au-delà de celle formellement exprimée dans l'acte de vente, était de conclure une vente portant sur un immeuble sans amiante, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS QUE le juge ne peut débouter une partie de ses demandes sans analyser l'ensemble des documents produits par celle-ci au soutien de ses prétentions ; qu'en l'espèce, la SCI Doun faisait valoir qu'elle avait eu l'intention d'acquérir un immeuble sans amiante, ce qui était démontré par la lettre de M. Z..., gérant de la société Doun et de la société Francare, du 9 janvier 2006 par laquelle il avait demandé à la société Sevilu, du Groupe immobilier Europe, de lui transmettre le dossier technique amiante sur les parties communes de l'immeuble et sur les lots à acquérir, et par une lettre du 7 février 2006, par laquelle M. Z... avait écrit à cette société : « afin de signer l'acte définitif de la vente de ces locaux, merci de nous confirmer la date à laquelle seront réalisés les travaux de désamiantage afin que nous puissions prévoir la date de signature » ; qu'en se bornant à affirmer qu'au regard des dispositions contractuelles, il ne pouvait être soutenu que la SCI avait pris l'engagement de livrer à l'acquéreur un immeuble exempt d'amiante, sans s'expliquer sur les lettres du 9 janvier et du 7 février 2006 démontrant que l'intention réelle des parties était de conclure une vente portant sur un immeuble sans amiante, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'AVOIR condamné in solidum M. Y... et la société Covea Risks à payer à SCI Doun que la somme de 64.000 euros à titre des dommages-intérêts et d'AVOIR débouté la SCI Doun du surplus de leurs demandes,

AUX MOTIFS QUE sur la responsabilité de M. Y... (LM Conseil) : La responsabilité de l'expert en diagnostic ne peut être recherchée par la SCI Doun et la société Francare que sur le fondement de l'article 1382 du code civil puisque seule la SCI Sevilu a contracté avec LM Conseil. La SCI Doun et la société Francare critiquent les premiers juges en ce qu'ils ont limité la responsabilité de M. Y... aux seules zones dans lesquelles l'amiante pouvait être détectée sans sondage destructif, considérant qu'il aurait dû émettre des réserves et attirer l'attention de son client sur la nécessité d'investigations complémentaires dans les zones où l'amiante n'était pas visible. M. Y... ne conteste pas sa faute en ce qui concerne l'absence de repérage de l'amiante dans les zones 1 et 3. S'agissant des zones 2 et 4, l'expert a clairement indiqué que dans ces zones centrales, le repérage nécessitait des investigations destructrices, puisque l'amiante était en sous-face des faux-plafonds en plâtre, ce qui ne pouvait se détecter que dans le cadre d'un diagnostic avant travaux, lequel s'effectue sur la base de sondages destructifs. Il n'y a donc pas lieu de reprocher une faute à M. Y... s'agissant des zones 2 et 4, pas plus qu'un manquement à son obligation de conseil, le texte réglementaire régissant sa mission ne prévoyant l'émission de réserves et la préconisation d'investigations complémentaires que lorsque "certains locaux ne sont pas accessibles", ce qui ne correspond nullement au cas d'espèce, les zones 2 et 4 étant visibles et accessibles. Il était d'ailleurs indiqué dans le

diagnostic de LM Conseil, sous le titre "limite de la technique de repérage" : « l'attention est attirée sur le fait que la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante a été limitée aux parties du bâtiment accessibles et visibles sans utilisation d'équipements spécifiques tels que nacelle ou échafaudage. Cette recherche ne comporte aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou trappes de visite, ni investigations destructives à l'exclusion des prélèvements de matériaux. En conséquence, notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte ultérieure de matériaux amiantés dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite ». En conséquence, c'est à raison que le tribunal a considéré que la faute de M. Y... était limitée aux zones 1 et 3 et que sa responsabilité n'était pas en cause pour les zones 2 et 4. S'agissant des conséquences de cette faute, le préjudice imputable à M. Y... ne peut s'analyser que comme une perte de chance pour la SCI Doun de négocier un meilleur prix compte tenu de la présence d'amiante dans les zones 1 et 3. Il convient d'examiner les éléments qui auraient pu être retenus pour obtenir une diminution du prix, si le diagnostic de M. Y... n'avait pas été erroné. S'agissant de la zone 1 (flocage classé 3, les travaux d'enlèvement doivent être réalisés dans un délai de trois ans après la diffusion du repérage), puisque la SCI Doun avait obtenu de la SCI Sevilco, sur la base du premier rapport de LM Conseil, la réalisation de travaux destinés à retirer les matériaux (colle de dalles) qui avaient été repérés comme contenant de l'amiante, elle pouvait envisager de faire la même demande pour cette zone, dont le coût du désamiantage et de la remise en état a été évalué par l'expert (frais annexes inclus) à la somme de 64.103,876 HT. S'agissant de la zone 3, le flocage est classé 1 ou 2, ce qui signifie que l'amiante n'est pas dégradée mais qu'il est nécessaire de réaliser des contrôles périodiques et des mesures d'empoussièrement. La SCI Doun se permet de citer l'expert comme suit (page 29 de ses écritures) "la nécessité de faire effectuer des mesures régulières pour les flocages de classe 1 ou 2 diminue l'usage des lieux" obligation qui "rend la gestion de ce bien plus difficile et plus onéreuse" (page 35 du rapport), alors que la citation exacte est : "la présence d'amiante classe 1 (souligné par la cour) ... rend la gestion de ce bien plus difficile et plus onéreuse". Il apparaît donc que la nécessité de surveiller l'évolution du flocage dans la zone 3 ne compromet nullement l'usage du bien et constitue seulement une contrainte, assez peu coûteuse comme le montre le devis de la société Socotec produit par la SCI Sevilco (400 € HT/an). Il n'y a donc pas lieu d'évaluer la perte de chance de négocier une baisse du prix de vente à l'aune du coût des travaux de désamiantage et de remise en état de cette zone 3 (124.144,08 € HT). Il sera ainsi considéré que l'acquéreur pouvait solliciter la prise en charge par le vendeur de cinq campagnes de mesures d'empoussièrement, nécessaires pour s'assurer de l'absence de dispersion de l'amiante. L'expert a précisé que les travaux dans la seule zone 1 ne nécessitaient pas le déménagement du mobilier. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte des frais "liés à la nécessité d'évacuer les locaux pendant la durée des travaux" évalués à 20.043 € HT par la SCI Doun dans le préjudice imputable à la faute de M. Y.... La SCI Doun a dû exposer des frais pour 4.940 € HT afin de faire réaliser une étude pour le dossier technique amiante et des prélèvements ou analyses d'air, dépense validée par l'expert. Il en sera tenu compte dans l'évaluation du préjudice imputable à M. Y.... Les autres préjudices allégués par la SCI Doun ("indisponibilité de son dirigeant" et coût de désamiantage et de remise en état des zones 2 et 4) ne sauraient être pris en compte dès lors qu'ils ne présentent pas de lien de causalité direct et certain avec la faute de M. Y.... Il en est de même des préjudices allégués par la société Francare (loyers exposés et "amortissement des travaux"). En l'état des éléments dont dispose la cour, la perte de chance pour la SCI Doun de négocier une réduction du prix de vente sera estimée à 90 %. En conséquence, M. Y... sera condamné à payer à la SCI Doun la somme de 64.000 €. La société Covea Risks sera condamnée in solidum avec lui, sous déduction de sa franchise, laquelle est parfaitement opposable à la SCI Doun en application des dispositions de l'article L 112-6



du code des assurances ;

1) ALORS QUE l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002 applicable en l'espèce, relatif aux modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, dispose que « lorsqu'un produit ou matériau est considéré comme étant susceptible de contenir de l'amiante, l'opérateur de repérage ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse. Les prélèvements doivent être effectués sur toute l'épaisseur pour les flocages, calorifugeages et faux plafonds » ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que selon l'expert, s'agissant des zones 2 et 4 le repérage nécessitait des investigations destructrices puisque l'amiante était en sous-face des faux-plafonds en plâtre ; qu'en retenant qu'aucune faute ni manquement à son devoir de conseil ne pouvait être reproché à M. Y... dans la mesure où la réglementation ne prévoyait l'émission de réserves et d'investigations complémentaires que lorsque « certains locaux ne sont pas accessibles », ce qui n'était pas le cas des zones 2 et 4, visibles et accessibles, quand l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002 imposait au diagnostiqueur d'effectuer des prélèvements sur les faux plafonds, des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante au sens de l'annexe du décret n° 96-97 du 7 février 1996, pour lequel le diagnostiqueur ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir fait procéder à une analyse, la cour d'appel a violé les textes susvisés, ensemble l'article 1382 du code civil ;

2) ALORS QUE selon l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002, s'agissant des faux plafonds, le diagnostiqueur est tenu d'effectuer des prélèvements et ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté elle-même que le diagnostic de M. Y... indiquait, sous le titre « limite de la technique de repérage », que la recherche ne comportait aucun démontage « hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou trappes de visite, ni investigations destructives à l'exclusion des prélèvements de matériaux » ; qu'en écartant toute faute de M. Y..., quand il était établi que celui-ci avait conclu à l'absence d'amiante dans son deuxième rapport du 21 mars 2006 sans avoir procédé à des prélèvements sur les faux-plafonds, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé le texte susvisé et le décret n° 96-97 du 7 février 1996 et son annexe, ensemble l'article 1382 du code civil ;

3) ALORS QUE le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir, par lui-même, des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante ; qu'en l'espèce, la SCI Doun faisait valoir que M. Y... avait diagnostiqué de l'amiante dans son premier rapport du 19 juin 2005, ce qui devait le conduire à être particulièrement vigilant et préconiser des investigations complémentaires ; qu'en retenant qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait être reproché à M. Y..., qui n'était tenu de préconiser des investigations complémentaires que lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, ce qui n'était pas le cas des zones 2 et 4, visibles et accessibles, quand M. Y... était tenu, compte tenu de la présence connue d'amiante dans l'immeuble, de préconiser des investigations complémentaires sur les parties non visibles susceptibles de contenir de l'amiante, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

4) ALORS en toute hypothèse QUE la victime d'un dommage a droit à la réparation intégrale de son préjudice sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en l'espèce, il

résulte des propres constatations de la cour d'appel que dans la zone 1, où l'amiante était visible sans investigations destructrices, l'amiante était classée 3, ce qui imposait un désamiantage dans un délai de trois ans ; que la SCI Doun faisait valoir que l'amiante se trouvait en plein milieu des locaux de l'entreprise, rendant ainsi son enlèvement impératif et très contraignant ; que les opérations de désamiantage avaient entraîné des mesures de confinement très lourdes et que les locaux étaient inutilisables depuis huit ans du fait des travaux de désamiantage entrepris ; qu'en retenant que le préjudice imputable à M. Y... du fait de l'absence de repérage d'amiante dans la zone 1 ne pouvait s'analyser que comme une perte de chance pour la SCI Doun de négocier un meilleur prix, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait un lien de causalité direct entre l'erreur de diagnostic de M. Y... pour la zone 1 et les préjudices certains subis par la SCI Doun du fait de l'obligation de procéder à un désamiantage de cette zone, et a violé l'article 1382 du code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la société Francare de ses demandes,

AUX MOTIFS QUE sur la responsabilité de M. Y... (LM Conseil) : La responsabilité de l'expert en diagnostic ne peut être recherchée par la SCI Doun et la société Francare que sur le fondement de l'article 1382 du code civil puisque seule la SCI Sevilo a contracté avec LM Conseil. La SCI Doun et la société Francare critiquent les premiers juges en ce qu'ils ont limité la responsabilité de M. Y... aux seules zones dans lesquelles l'amiante pouvait être détectée sans sondage destructif, considérant qu'il aurait dû émettre des réserves et attirer l'attention de son client sur la nécessité d'investigations complémentaires dans les zones où l'amiante n'était pas visible. M. Y... ne conteste pas sa faute en ce qui concerne l'absence de repérage de l'amiante dans les zones 1 et 3. S'agissant des zones 2 et 4, l'expert a clairement indiqué que dans ces zones centrales, le repérage nécessitait des investigations destructrices, puisque l'amiante était en sous-face des faux-plafonds en plâtre, ce qui ne pouvait se détecter que dans le cadre d'un diagnostic avant travaux, lequel s'effectue sur la base de sondages destructifs. Il n'y a donc pas lieu de reprocher une faute à M. Y... s'agissant des zones 2 et 4, pas plus qu'un manquement à son obligation de conseil, le texte réglementaire régissant sa mission ne prévoyant l'émission de réserves et la préconisation d'investigations complémentaires que lorsque "certains locaux ne sont pas accessibles", ce qui ne correspond nullement au cas d'espèce, les zones 2 et 4 étant visibles et accessibles. Il était d'ailleurs indiqué dans le diagnostic de LM Conseil, sous le titre "limite de la technique de repérage" : « l'attention est attirée sur le fait que la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante a été limitée aux parties du bâtiment accessibles et visibles sans utilisation d'équipements spécifiques tels que nacelle ou échafaudage. Cette recherche ne comporte aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou trappes de visite, ni investigations destructives à l'exclusion des prélèvements de matériaux. En conséquence, notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte ultérieure de matériaux amiantés dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite ». En conséquence, c'est à raison que le tribunal a considéré que la faute de M. Y... était limitée aux zones 1 et 3 et que sa responsabilité n'était pas en cause pour les zones 2 et 4. S'agissant des conséquences de cette faute, le préjudice imputable à M. Y... ne peut s'analyser que comme une perte de chance pour la SCI Doun de négocier un meilleur prix compte tenu de la présence d'amiante dans les zones 1 et 3. Il convient d'examiner les

éléments qui auraient pu être retenus pour obtenir une diminution du prix, si le diagnostic de M. Y... n'avait pas été erroné. S'agissant de la zone 1 (flocage classé 3, les travaux d'enlèvement doivent être réalisés dans un délai de trois ans après la diffusion du repérage), puisque la SCI Doun avait obtenu de la SCI Sevilo, sur la base du premier rapport de LM Conseil, la réalisation de travaux destinés à retirer les matériaux (colle de dalles) qui avaient été repérés comme contenant de l'amiante, elle pouvait envisager de faire la même demande pour cette zone, dont le coût du désamiantage et de la remise en état a été évalué par l'expert (frais annexes inclus) à la somme de 64.103,876 HT. S'agissant de la zone 3, le flocage est classé 1 ou 2, ce qui signifie que l'amiante n'est pas dégradée mais qu'il est nécessaire de réaliser des contrôles périodiques et des mesures d'empoussièrement. La SCI Doun se permet de citer l'expert comme suit (page 29 de ses écritures) "la nécessité de faire effectuer des mesures régulières pour les flocages de classe 1 ou 2 diminue l'usage des lieux" obligation qui "rend la gestion de ce bien plus difficile et plus onéreuse" (page 35 du rapport), alors que la citation exacte est : "la présence d'amiante classe 1 (souligné par la cour) ... rend la gestion de ce bien plus difficile et plus onéreuse". Il apparaît donc que la nécessité de surveiller révolution du flocage dans la zone 3 ne compromet nullement l'usage du bien et constitue seulement une contrainte, assez peu coûteuse comme le montre le devis de la société Socotec produit par la SCI Sevilo (400 € HT/an). Il n'y a donc pas lieu d'évaluer la perte de chance de négocier une baisse du prix de vente à l'aune du coût des travaux de désamiantage et de remise en état de cette zone 3 (124.144,08 € HT). Il sera ainsi considéré que l'acquéreur pouvait solliciter la prise en charge par le vendeur de cinq campagnes de mesures d'empoussièrement, nécessaires pour s'assurer de l'absence de dispersion de l'amiante. L'expert a précisé que les travaux dans la seule zone 1 ne nécessitaient pas le déménagement du mobilier. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte des frais "liés à la nécessité d'évacuer les locaux pendant la durée des travaux" évalués à 20.043 € HT par la SCI Doun dans le préjudice imputable à la faute de M. Y.... La SCI Doun a dû exposer des frais pour 4.940 € HT afin de faire réaliser une étude pour le dossier technique amiante et des prélèvements ou analyses d'air, dépense validée par l'expert. Il en sera tenu compte dans l'évaluation du préjudice imputable à M. Y.... Les autres préjudices allégués par la SCI Doun ("indisponibilité de son dirigeant" et coût de désamiantage et de remise en état des zones 2 et 4) ne sauraient être pris en compte dès lors qu'ils ne présentent pas de lien de causalité direct et certain avec la faute de M. Y.... Il en est de même des préjudices allégués par la société Francare (loyers exposés et "amortissement des travaux"). En l'état des éléments dont dispose la cour, la perte de chance pour la SCI Doun de négocier une réduction du prix de vente sera estimée à 90 %. En conséquence, M. Y... sera condamné à payer à la SCI Doun la somme de 64.000 €. La société Covea Risks sera condamnée in solidum avec lui, sous déduction de sa franchise, laquelle est parfaitement opposable à la SCI Doun en application des dispositions de l'article L 112-6 du code des assurances ;

1) ALORS QUE l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002 applicable en l'espèce, relatif aux modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, dispose que « lorsqu'un produit ou matériau est considéré comme étant susceptible de contenir de l'amiante, l'opérateur de repérage ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse. Les prélèvements doivent être effectués sur toute l'épaisseur pour les flocages, calorifugeages et faux plafonds » ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que selon l'expert, s'agissant des zones 2 et 4 le repérage nécessitait des investigations destructrices puisque l'amiante était en sous-face des faux-plafonds en plâtre ; qu'en retenant qu'aucune faute ni manquement à son devoir de conseil ne pouvait être reproché à M. Y... dans la mesure où la réglementation ne prévoyait l'émission de réserves et

d'investigations complémentaires que lorsque « certains locaux ne sont pas accessibles », ce qui n'était pas le cas des zones 2 et 4, visibles et accessibles, quand l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002 imposait au diagnostiqueur d'effectuer des prélèvements sur les faux plafonds, matériau susceptible de contenir de l'amiante au sens de l'annexe du décret n° 96-97 du 7 février 1996, pour lequel le diagnostiqueur ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir fait procéder à une analyse, la cour d'appel a violé les textes susvisés, ensemble l'article 1382 du code civil ;

2) ALORS QUE selon l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2002, s'agissant des faux plafonds le diagnostiqueur est tenu d'effectuer des prélèvements et ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté elle-même que le diagnostic de M. Y... indiquait, sous le titre « limite de la technique de repérage », que la recherche ne comportait aucun démontage « hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou trappes de visite, ni investigations destructives à l'exclusion des prélèvements de matériaux » ; qu'en écartant toute faute de M. Y..., quand il était établi que celui-ci avait conclu à l'absence d'amiante dans son deuxième rapport du 21 mars 2006 sans avoir procédé à des prélèvements sur les faux-plafonds, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé le texte susvisé et le décret n° 96-97 du 7 février 1996 et son annexe, ensemble l'article 1382 du code civil ;

3) ALORS QUE le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir, par lui-même, des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante ; qu'en l'espèce, la société Francare faisait valoir que M. Y... avait diagnostiqué de l'amiante dans son premier rapport du 19 juin 2005, ce qui devait le conduire à être particulièrement vigilant et préconiser des investigations complémentaires ; qu'en retenant qu'aucun manquement à son devoir de conseil ne pouvait être reproché à M. Y..., qui n'était tenu de préconiser des investigations complémentaires que lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, ce qui n'était pas le cas des zones 2 et 4, visibles et accessibles, quand M. Y... était tenu, compte tenu de la présence connue d'amiante dans l'immeuble, de préconiser des investigations complémentaires sur les parties non visibles susceptibles de contenir de l'amiante, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

4) ALORS en toute hypothèse QUE tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que dans la zone 1, où l'amiante était visible sans investigations destructives, l'amiante était classée 3, ce qui imposait un désamiantage dans un délai de trois ans ; que la société Francare faisait valoir que les opérations de désamiantage avaient entraîné des mesures de confinement très lourdes et que les locaux étaient inutilisables depuis huit ans du fait des lourds travaux de désamiantage entrepris ; qu'elle expliquait avoir dû louer un autre local de stockage et avoir perdu le bénéfice des constructions réalisées dans des locaux devenus inutilisables (concl. p. 41 s.) ; qu'en affirmant que les préjudices allégués par la société Francare ne peuvent pas pris en compte dès lors qu'ils ne présentent pas de lien de causalité direct et certain avec la faute de M. Y... du fait de l'absence de repérage d'amiante dans les zones 1, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait un lien de causalité direct entre l'erreur de diagnostic de M. Y... pour la zone 1 et les troubles de jouissance résultant pour la société Francare de la nécessité de subir un

désamiantage de cette zone, et a violé l'article 1382 du code civil. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 9 octobre 2014