



# La présence d'amiante révélée après la vente n'est pas forcément un vice caché

publié le **29/05/2013**, vu **1497 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**La présence d'amiante découverte après la vente, alors que le diagnostic communiqué par le vendeur était négatif, n'entraîne pas la nullité de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés lorsqu'elle ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination.**

[Cass. 3e civ. 5 juin 2012 n° 11-15.628 \(n° 735 F-D\), Berek c/ Cathrinet](#)

La présence d'amiante découverte après la vente, alors que le diagnostic communiqué par le vendeur était négatif, n'entraîne pas la nullité de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés lorsqu'elle ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination.

L'acte de vente d'une maison contenait un *diagnostic amiante négatif*. Un nouvel examen effectué après la vente ayant révélé la présence de fibres, l'acheteur avait agi en garantie des vices cachés et demandé la résolution de la vente.

La Cour de cassation a rejeté cette demande car la *présence d'amiante* ne rendait pas l'immeuble impropre à sa destination, ses propriétaires ne pouvant pas invoquer l'impossibilité de le donner en location. De nombreuses pièces de la maison étaient en effet exemptes d'amiante, sa présence était très localisée et ne présentait pas de danger dans deux chambres où elle avait été repérée, les revêtements de sol et les éléments décoratifs qui en contenaient n'étaient pas dégradés et pouvaient être supprimés par des travaux d'un coût peu élevé.

à noter

La cour d'appel de Versailles a déjà jugé que la présence d'amiante n'affecte pas l'usage de l'immeuble lorsqu'il n'y a pas de risque d'inhalation de poussières d'amiante par les occupants à la date de la vente (CA Versailles 3-2-2011 n° 09/07274 : RJDA 5/11 n° 404).

Les dispositions légales relatives à la recherche d'amiante n'exigent pas un contrôle approfondi avant la vente, allant au-delà d'un examen visuel et n'ont jamais entendu mettre l'amiante hors du champ du régime des vices cachés. Dès lors que la garantie légale s'applique, les parties peuvent convenir d'insérer dans le contrat de vente une clause limitative de responsabilité du vendeur. Sur l'efficacité d'une clause excluant la garantie des vices cachés en cas de découverte d'amiante après la vente et communication d'un diagnostic amiante négatif, voir Cass. 3e civ. 6-7-2011 n° 10-18.882 : RJDA 11/11 n° 897.

Source: Editions Francis Lefebvre