Image not found or type unknown

Situation des acquéreurs d’un immeuble en présence d’amiante non révélée par le diagnostique

publié le **22/11/2011**, vu **7979 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

A la suite de la vente d’un bien immobilier, il peut arriver que les acheteurs s’aperçoivent que le bien qu’ils ont acquis est affecté d’un vice alors même qu’un diagnostic a été réalisé par un professionnel. Ce diagnostic peut, en effet, s’avérer erroné. L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose « qu'en cas de vente de tout ou partie d'un bien immobilier, un diagnostic technique doit être annexé à l'acte de vente comprenant notamment un document, le diagnostic amiante, mentionnant la présence ou l'absence dans l'immeuble vendu de matériaux ou produits contenant de l'amiante ». Quels sont les recours de l'acheteur?

Dans un arrêt récent du 6 juillet 2011, en l’espèce, un contrat de vente d'un pavillon d'habitation est conclu entre des particuliers par acte authentique.

Ce document inclut, comme c'est souvent le cas en la matière, une clause d'exonération de garantie des vices cachés au profit des vendeurs et mentionne l'absence d'amiante dans le bâtiment au vue d'un diagnostic amiante négatif joint à l'acte.

Par la suite, il s'avère que ce diagnostic ne correspond pas à la réalité car le pavillon n'est pas exempt d'éléments en amiante.

Les acquéreurs poursuivent alors les vendeurs et la société qui était chargée du diagnostique en versement des sommes nécessaires pour les travaux de désamiantage ainsi qu'en dommages et intérêts.

Déboutés par la cour d'appel, ils forment un pourvoi qui est rejeté.

La Cour de Cassation a estimé que « **dès lors qu'un état négatif quant à la présence d'amiante, établi par un professionnel, a été annexé à l'acte de vente et que la mauvaise foi des vendeurs qui ont rempli leur devoir d'information, n'est pas établie, la clause d'exonération de garantie des vices cachés est applicable** ».

La responsabilité d'un professionnel ayant établi un état négatif erroné n'est pas engagée alors que le diagnostic d'amiante a été effectué selon une mission conforme à l'arrêté du 22 août 2002 qui précise que l'opérateur recherche et constate de visu la présence de matériaux et produits accessibles sans travaux destructifs, et qu'il n'est pas démontré que la présence d'amiante était perceptible par un simple examen visuel (Cass. 3e civ., 6 juill. 2011, nº 10-18.882, P+B, F. c/ B. : JurisData n° 2011-013576).

En pratique, trois hypothèses peuvent poser des problèmes :

- celle où le vendeur a connaissance de la présence d'amiante dans l'immeuble mais le diagnostic par la suite d'une erreur est négatif. Dans ce cas, la mauvaise foi du vendeur l'oblige à garantir son acquéreur même en présence d'une clause élusive de garantie.

- celle où, à l'inverse de la précédente, le vendeur ignore la présence d'amiante mais le diagnostic est positif. Dans ce cas, l'acquéreur connaît le vice de la chose lors de la vente et ne peut donc invoquer la garantie du vice caché.

- celle de l'arrêt du 6 juillet 2011, où le vendeur est de bonne foi et le diagnostic négatif par erreur. Pour la troisième chambre civile, dans ce cas, le vendeur doit garantie sauf stipulation d'une clause d'exonération comme c'était le cas en l'espèce.

Les demandeurs invoquaient également une violation par les défendeurs de leur obligation de délivrance. Cette prétention ne pouvait prospérer.

La loi ne met à la charge du vendeur que l'obligation de joindre à l'acte de vente un descriptif de la situation de l'immeuble à l'égard de l'amiante établi par un professionnel.

Ce document ne constitue pas, sauf stipulation expresse contraire, un engagement du vendeur de livrer un bien exempt de ce matériaux comme le relève une décision rendue par la troisième chambre civile le 23 septembre 2009 (Cass. 3e civ., 23 sept. 2009, n° 08-13.373).

Ne pouvant agir contre les vendeurs, les acquéreurs poursuivent en responsabilité la société chargée du diagnostic.

Cette action est possible lorsque cette dernière a commis une faute, que ce soit par le vendeur ou par l'acquéreur.

Toutefois, cette responsabilité nécessite l'établissement d'un manquement de celui qui a fait le diagnostic à la mission qui lui a été confiée.

Cela suppose la réunion de deux conditions :

- il faut s'assurer que le bâtiment ou la partie du bâtiment contenant de l'amiante rentre bien dans le cadre du contrôle demandé (Cass. 3e civ., 7 déc. 2005).

- il faut que l'erreur du professionnel soit constitutive d'une faute.

Un arrêté du 22 août 2002, abrogé par un autre arrêté du 5 novembre 2010, semblait n'exiger qu'un simple contrôle visuel de l'immeuble par le diagnostiqueur.

En fait, ce professionnel doit procéder à toutes investigations utiles dès lors que celles-ci n'ont pas d'effet destructif sur le bien. Le contrôleur technique doit faire les investigations nécessaires à l'accomplissement intégral de sa mission.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous conseils et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés