

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 21 mai 2014  
N° de pourvoi: 13-14891**  
Publié au bulletin

**Rejet**

### **M. Terrier , président**

Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur  
M. Laurent-Atthalin, avocat général  
Me Copper-Royer, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Augry Eps du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. et Mme X... ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 28 décembre 2012), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3, 5 juillet 2011, pourvoi n° 10-23. 535), que M. et Mme X...ont vendu une maison d'habitation à Mme Y... ; qu'un diagnostic amiante, mentionnant la présence d'amiante uniquement dans la couverture en fibro-ciment du garage, a été réalisé par la société Augry Eps avant la signature de l'acte authentique ; qu'invoquant, après expertise, la présence d'un matériau amianté dans la maison, Mme Y... a assigné M. et Mme X...qui ont appelé en garantie la société Augry Eps ;

Attendu la société Augry Eps fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à Mme Y... le coût des travaux de suppression de l'amiante, alors, selon le moyen :

1°/ que le diagnostiqueur n'est tenu de procéder qu'à un examen visuel des lieux accessibles sans travaux destructifs, des explorations complémentaires ne s'imposant à lui qu'en cas de doute ; qu'en imputant à faute à la société Augry Eps de ne pas avoir utilisé des poinçons qui auraient endommagé les lieux, sans relever l'existence de circonstances particulières qui auraient dû l'amener à concevoir un doute sur la présence d'amiante dans les cloisons, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'annexe n° 1, traitant des modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, de l'arrêté du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que la société Augry Eps faisait valoir que les époux X...n'avaient « nullement indiqué la présence de la trappe d'accès aux combles » et surtout qu'ils ne lui avaient pas fourni les moyens d'y accéder ; qu'en jugeant que la société Augry Eps avait commis une faute en n'en examinant pas les combles et en ne soulevant pas à cette occasion la laine de verre posée sur le plafond, sans répondre à ce moyen essentiel des conclusions de la société Augry Eps, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le diagnostiqueur n'est tenu de procéder qu'à un examen visuel des lieux accessibles sans travaux destructifs, des explorations complémentaires ne s'imposant à lui qu'en cas de doute ; qu'en jugeant que la société Augry Eps aurait commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle en ne soulevant pas la laine de verre posée sur le sol une fois arrivée dans les combles, quand un tel examen dépassait le cadre des obligations pesant sur l'entreprise de diagnostic, la cour d'appel a violé l'annexe n° 1, traitant des modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, de l'arrêté du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et l'article 1382 du code civil ;

4°/ qu'en toute hypothèse, la faute commise par la personne chargée d'effectuer un diagnostic relatif à la présence d'amiante dans un immeuble n'engage pas sa responsabilité s'il n'en est résulté aucun dommage ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué qu'« il n'est pas démontré la diminution de valeur invoqué par Mme Y... pas plus que la réalité de la perte de chance de faire l'objet d'une réduction du prix de vente » ; qu'en condamnant néanmoins la société Augry Eps à payer à Mme Y... la somme de 45 637, 09 euros en réparation du préjudice que lui aurait causé l'erreur de diagnostic imputée à l'exposante, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 du code civil ;

5°/ qu'en toute hypothèse, seul un préjudice certain est sujet à réparation ; qu'en l'espèce, la société Augry Eps faisait valoir qu'il n'existait aucun danger sanitaire pour les occupants et que la réglementation en vigueur n'imposait pas le retrait des matériaux amiantés découverts dans l'immeuble ; qu'en condamnant « la société Augry Eps à payer à Mme Y... la somme de 45 637, 09 euros correspondant au coût des travaux mis en oeuvre pour supprimer l'amiante », sans établir le préjudice certain lié à la présence d'amiante ou à l'obligation de procéder aux travaux de désamiantage qu'elle visait à réparer, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que le contrôle auquel devait procéder le diagnostiqueur n'était pas purement visuel, mais qu'il lui appartenait d'effectuer les vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs et constaté que la société Augry Eps n'avait pas testé la résistance des plaques, ni accédé au comble par la trappe en verre située dans le couloir, la cour d'appel a pu en déduire que cette société avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que du fait de la présence d'amiante dans les murs et le plafond de la pièce principale de l'immeuble, il n'était pas possible de procéder à des travaux sans prendre des mesures particulières très contraignantes et onéreuses, tant pour un simple bricolage que pour des travaux de grande envergure et qu'il fallait veiller à l'état de conservation de l'immeuble, afin d'éviter tout risque de dispersion de l'amiante dans l'air, la cour d'appel, qui a caractérisé la certitude du préjudice résultant de la présence d'amiante, a pu en déduire que le préjudice de Mme Y... correspondait au coût des travaux de désamiantage ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Augry Eps aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Augry Eps à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Augry Eps ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Augry EPS  
Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société AUGRY EPS à payer à Madame Y... la somme de 45. 637, 09 euros, outre la somme complémentaire de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « invoquant l'application de l'arrêté du 22 août 2002, Madame Y... reproche à cette société d'avoir failli à sa mission et d'avoir ainsi engagé sa responsabilité délictuelle à son encontre ; qu'adoptant les motifs pertinents du premier juge il y a lieu de condamner la société AUGRY EPS à payer à Madame Y... la somme de 45. 637, 09 euros correspondant au coût des travaux mis en oeuvre pour supprimer l'amiante ; qu'il suffit de relever que contrairement à ce que soutient la société AUGRY EPS il lui appartenait en application de l'arrêt susvisé et de l'annexe 1 relative aux modalités détaillées de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante « en fonction des informations dont elle disposait et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés d'attester de la présence d'amiante et en cas de doute de déterminer les prélèvements et analyses de matériaux nécessaires pour conclure » et ce après avoir dans un premier temps examiné de façon exhaustive tous les locaux composant le bâtiment et en émettant le cas échéant les réserves correspondantes et en préconisant en tout état de cause les investigations complémentaires à réaliser ; qu'à ce propos il lui suffisait comme l'ont fait tant l'expert mandaté par Madame Y... que l'expert judiciaire de tester la résistance des plaques à l'aide d'un poinçon et d'accéder aux combles par la trappe en verre donnant dans le couloir et de soulever la laine de verre posée sur le plafond » (arrêt p. 5, al. 8 à pénultième alinéa) ;

ET QUE la demande de Madame Y... à l'égard de la société AUGRY EPS doit être limitée à la somme susvisée dès lors que le préjudice immatériel arrêté à la somme de 3 000 euros en première instance désormais portée à celle de 4. 000 euros n'est pas explicitée et que comme sus développé, il n'est pas démontré la diminution de valeur de l'immeuble invoqué par Madame Y... pas plus que la réalité de la perte de chance de faire l'objet d'une réduction du prix de vente (arrêt p. 6, al ; 1er) ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur la demande de Madame Y... à l'encontre de la société AUGRY EPS, la société AUGRY EPS n'a pas la qualité de vendeur, de sorte que sa responsabilité ne peut être recherchée sur le fondement de la garantie des vices cachés ; que Madame Y... peut seulement invoquer la responsabilité délictuelle de cette société ; qu'aux termes de l'article 10-1 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié et de

son annexe, le constat réalisé antérieurement à la vente doit préciser la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante dans les revêtements durs des murs ainsi que dans les plafonds ; que le contrôle auquel il doit être procédé n'est pas purement visuel ; qu'en effet lorsqu'il y a un doute, le diagnostiqueur doit déterminer les prélèvements à effectuer et les analyses nécessaires ; qu'en l'espèce, l'expert judiciaire explique qu'il est possible de se convaincre de la présence d'amiante en testant la résistance des plaques avec un poinçon, dans une zone non gênante sur le plan esthétique, en s'intéressant à la dureté et à la sonorité du matériau ou en examinant les combles et soulevant à cette occasion la laine de verre posée sur le plafond, c'est-à-dire en procédant à des vérifications élémentaires qui ne nécessitent même pas de procéder à des prélèvements ; qu'ainsi, la société AUGRY EPS a commis une faute dans l'accomplissement de sa mission ; qu'en raison de cette faute, Madame Y... a procédé à l'acquisition de l'immeuble sans être informée de la présence d'amiante ; qu'elle a négocié avec les époux X... sans savoir qu'elle devrait prendre des mesures particulières en cas de travaux et qu'il lui faudrait veiller impérativement au bon état de conservation des murs et du plafond ; que la faute de la société AUGRY EPS est ainsi en relation directe avec le préjudice de Madame Y... ; que par suite la condamnation prononcée à l'encontre des époux X... doit être étendue in solidum à la société AUGRY EPS » ;

1°) ALORS QUE le diagnostiqueur n'est tenu de procéder qu'à un examen visuel des lieux accessibles sans travaux destructifs, des explorations complémentaires ne s'imposant à lui qu'en cas de doute ; qu'en imputant à faute à la société AUGRY EPS de ne pas avoir utilisé des poinçons qui auraient endommagé les lieux, sans relever l'existence de circonstances particulières qui auraient dû l'amener à concevoir un doute sur la présence d'amiante dans les cloisons, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'annexe n° 1, traitant des modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, de l'arrêté du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la société AUGRY EPS faisait valoir que les époux X... n'avaient « nullement indiqué la présence de la trappe d'accès aux combles » (conclusions signifiées le 16 octobre 2012, p. 9, al. 7) et surtout qu'ils ne lui avaient pas fourni les moyens d'y accéder (conclusions signifiées le 16 octobre 2012, p. 9, al. 2, 5, 6, 7) ; qu'en jugeant que la société AUGRY EPS avait commis une faute en n'en examinant pas les combles et en ne soulevant pas à cette occasion la laine de verre posée sur le plafond, sans répondre à ce moyen essentiel des conclusions de l'exposante, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le diagnostiqueur n'est tenu de procéder qu'à un examen visuel des lieux accessibles sans travaux destructifs, des explorations complémentaires ne s'imposant à lui qu'en cas de doute ; qu'en jugeant que la société AUGRY EPS aurait commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle en ne soulevant pas la laine de verre posée sur le sol une fois arrivée dans les combles, quand un tel examen dépassait le cadre des obligations pesant sur l'entreprise de diagnostic, la Cour d'appel a violé l'annexe n° 1, traitant des modalités de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, de l'arrêté du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, la faute commise par la personne chargée d'effectuer un diagnostic relatif à la présence d'amiante dans un immeuble n'engage pas sa responsabilité s'il n'en est résulté aucun dommage ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué qu'« il n'est pas démontré la diminution de valeur invoquée par Madame Y... pas plus que la réalité de la perte de chance de faire l'objet d'une réduction du prix de vente » (arrêt p. 6, al. 1er) ; qu'en condamnant néanmoins la société AUGRY EPS à payer à Madame Y... la somme de 45. 637, 09 euros en réparation du préjudice que lui aurait causé l'erreur de diagnostic imputée à l'exposante, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 du Code civil ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, seul un préjudice certain est sujet à réparation ; qu'en l'espèce, l'exposante faisait valoir qu'il n'existait aucun danger sanitaire pour les occupants et que la réglementation en vigueur n'imposait pas le retrait des matériaux amiantés découverts dans l'immeuble (conclusions signifiées le 16 octobre 2012, p. 9, al. 11 et suivants) ; qu'en condamnant « la société AUGRY EPS à payer à Madame Y... la somme de 45. 637, 09 euros correspondant au coût des travaux mis en oeuvre pour supprimer l'amiante » (arrêt, p. 5, al. 9), sans établir le préjudice certain lié à la présence d'amiante ou à l'obligation de procéder aux travaux de désamiantage qu'elle visait à réparer, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

**ECLI:FR:CCASS:2014:C300687**

## Analyse

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Poitiers , du 28 décembre 2012

**Titrages et résumés :** VENTE - Immeuble - Amiante - Recherche de la présence d'amiante - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Contrôle - Etendue - Détermination

Le contrôle auquel doit procéder le diagnostiqueur amiante n'est pas purement visuel, mais il lui

appartient d'effectuer toutes vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs

IMMEUBLE - Amiante - Recherche de la présence d'amiante - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Obligations - Etendue - Contrôle purement visuel (non)

IMMEUBLE - Amiante - Recherche de la présence d'amiante - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Obligations - Etendue - Nécessité d'effectuer toutes vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs (oui)

**Textes appliqués :**

- ▶ article 1382 du code civil ; article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996