

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 mai 2016

N° de pourvoi: 15-12.408

ECLI:FR:CCASS:2016:C300594

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

Me Bouthors, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 10-1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996, dans sa rédaction issue du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, ensemble l'article L.1334-7 du code de la santé publique dans sa rédaction applicable en la cause ;

Attendu, selon le premier de ces textes, qu'un constat sur la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être produit lors de toute promesse de vente ou d'achat d'immeuble et que ce constat ou, lorsque le dossier technique amiante existe, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue l'état mentionné au second de ces textes ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 novembre 2014), que, préalablement à la vente d'immeubles lui appartenant, EDF a confié à la société Socotec la mission de rechercher la présence d'amiante ; que cette société lui a remis deux rapports le 20 mai 2003 ; que EDF a vendu les immeubles à la société Eiffage Immobilier Méditerranée, qui les a revendus à la SCI Espace 140 Viton (la SCI) le 20 avril 2004, laquelle les a revendus en l'état futur d'achèvement à la SCI 140 Viton le 12 mai 2004 ; qu'au cours des travaux de démolition engagés par la SCI, une présence d'amiante supplémentaire, non signalée par la société Socotec, a été révélée ; que la SCI a assigné la société Socotec en paiement du surcoût du désamiantage ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la société Socotec n'est pas responsable de la présence d'amiante mais uniquement de manquements fautifs dans sa détection et que le préjudice de la SCI ne peut donc correspondre au coût du désamiantage qui est supporté par le propriétaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'état mentionné au premier alinéa de l'article L.1334-7 précité, dans sa rédaction applicable en la cause, garantit l'acquéreur contre le risque d'amiante et après avoir retenu que l'imprécision des rapports de la société Socotec entraînait une responsabilité en conception et en réalisation de cette société, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations quant à la certitude du préjudice subi par la SCI du fait du surcoût du désamiantage, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Socotec France aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Espace 140 Viton Marseille

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté la société SCI Espace 140 Viton Marseille de ses demandes indemnitaires dirigées contre la société Socotec France ;

AUX MOTIFS QUE les rapports ne permettent pas une localisation certaine de l'amiante au droit de tous les poteaux métalliques en question ; que la société chargée d'effectuer une recherche d'amiante ne saurait reprocher au donneur d'ordre de ne pas avoir déduit d'un plan portant mention de la présence d'amiante sur « un flocage sur poteau » la présence d'amiante sur tous les poteaux de l'immeuble, présence dont le rapport ne fait pas expressément état, exigeant ainsi de celle-ci qu'elle palie sa carence dans la mesure où conformément à l'article 2 de l'arrêté du 2 janvier 2002, l'inspection de l'ouvrage doit être exhaustive ; que le rapport doit en être la traduction ; que l'expert a considéré que les rapports sont insuffisants puisqu'il subsiste une incertitude jusqu'à la découverte des désordres ; que la mention sur les plans évoquées cidessus n'était pas de nature à lever toute incertitude ; que l'expert conclut d'ailleurs que les repérages complémentaires en recherche de produits et matériaux contenant de l'amiante mettent en évidence une insuffisance d'investigation de la part de Socotec; que la SCI Espace 140 Viton se prévaut à bon droit d'une lettre du 11 septembre 2007 aux termes de laquelle la caisse régionale d'assurance-maladie indique que les rapports de 2003 ne permettent pas de conclure que les objectifs de la recherche d'amiante ont été atteints, par défaut de recollement des résultats, des différentes visites et l'impossibilité de savoir si tous les locaux ont été réellement visités, ces rapports faisant référence à d'autres rapports précédents sans préciser si les résultats ont tous été repris en compte par l'opérateur de repérage ; que la caisse régionale d'assurance-maladie considère ainsi que la multiplicité des diagnostics amiante sans recollement est préjudiciable à la détermination précise des travaux à effectuer et à la réalisation d'une analyse des risques cohérente ; que l'imprécision des rapports de la société Socotec puis les défauts ultérieurs du diagnostic entraînent une responsabilité en conception et en réalisation dont rien ne justifie toutefois qu'elle soit partagée avec la SCI Espace 140 Viton; que la SCI Espace 140 Viton invoque à titre principal un préjudice correspondant au surcoût des travaux de désamiantage, soit une somme de 880 000 € ; que la société Socotec n'est toutefois pas responsable de la présence d'amiante mais uniquement de manquements fautifs dans sa détection ; que le préjudice de la SCI Espace 140 Viton ne peut donc correspondre au coût du désamiantage qui est en effet supporté par le propriétaire ; que la SCI Espace 140 Viton invoque à titre subsidiaire une perte de chance de négocier à la hausse le prix de vente pour un montant de 880 000 € ; que toutefois le prix de vente d'un bien immobilier ne se résume pas à la somme des dépenses engagées mais dépend du marché ; que le raisonnement de la SCI Espace 140 Viton qui consiste à affirmer que si elle avait su que le désamiantage lui coûterait 880 000 € de plus, elle aurait pu vendre le bien 880 000 € de plus méconnaît totalement la loi de l'offre et de la demande en matière de vente immobilière ; que la vente à un prix plus élevé, et à plus forte raison à hauteur d'une somme de 880 000 €, est purement hypothétique ; que le désamiantage ne constitue pas une plus-value dont le vendeur pourrait tirer argument pour obtenir un prix plus élevé mais une obligation légale à laquelle il est soumis et dont le respect n'a aucune influence sur le prix de vente qui reste soumis aux lois du marché ; que la valeur vénale de l'immeuble le 12 mai 2004 correspond au prix auquel la SCI Espace 140 Viton l'a vendu ce jour-là et prouve d'un quelconque lien entre ce qui n'est que la traduction du marché et le coût d'un désamiantage, certes plus élevé que ne le pensait la SCI Espace 140 Viton, n'est pas rapportée ; que la SCI Espace 140 Viton n'invoque aucun autre préjudice que cette hypothétique perte de chance de négocier un prix plus élevé ; que le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a condamné la SA Socotec à verser à la SCI Espace 140 Viton la somme de 36.893,71 € avec intérêts calculés au taux légal à compter du jour du jugement et statuant à nouveau, la SCI Espace 140 Viton sera déboutée de ses demandes ;

1°) ALORS QUE le coût des travaux de désamiantage constituait pour la société Espace 140 Viton Marseille un préjudice certain causé par la faute de la société Socotec France ; qu'en statuant ainsi, la Cour a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE la faute du diagnostiqueur qui ne relève pas la présence d'amiante au sein d'un bien dont la vente est projetée, cause nécessairement un préjudice à l'acquéreur du bien diagnostiqué, qui doit ensuite, pour se conformer à ses obligations légales une fois cette présence révélée, assumer des frais au sujet desquels il n'a pas été informé lors de son acquisition; qu'en refusant d'allouer la moindre indemnité à la société Espace 140 Viton Marseille, acquéreur du bien diagnostiqué avant son acquisition, puis vendeur du même bien, quand elle constatait que « l'imprécision des rapports de la société Socotec puis les défauts ultérieurs du diagnostic entraînent une responsabilité en conception et en réalisation », et ce motif pris de ce que la société Espace 140 Viton Marseille n'invoquait pas d'autre préjudice que le surcoût de désamiantage et, subsidiairement, la perte d'une chance de céder le bien à un prix plus élevé, la Cour a violé l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 6 novembre 2014