

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 avril 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 360 FS-D

Pourvoi n° C 20-16.320

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 AVRIL 2021

1°/ M. [C] [K],

2°/ Mme [D] [A], épouse [K],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° C 20-16.320 contre l'arrêt rendu le 2 avril 2020 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [G] [S],

2°/ à Mme [M] [G], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. et Mme [K], de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [S], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 16 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Nivôse, Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 2 avril 2020), par acte du 11 octobre 2012, M. et Mme [K] ont vendu à M. et Mme [S] une maison d'habitation.
2. Constatant, après expertise, la présence d'amiante dans les plaques de fibrociment constituant la couverture de l'immeuble, M. et Mme [S] ont assigné leurs vendeurs en dommages-intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [K] font grief à l'arrêt de dire qu'ils avaient connaissance de la présence d'amiante au moment de la vente, de dire en conséquence que la clause exonératoire de responsabilité contenue dans l'acte de vente était inopposable à M. et Mme [S], de constater l'existence d'un vice caché affectant le bien immobilier, de les condamner à payer à M. et Mme [S] la somme de 33 430 euros et de rejeter l'ensemble de leurs demandes, alors « que le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que la présence de l'amiante ne constitue pas, à elle seule, un vice caché dès lors qu'elle n'empêche pas l'usage de la chose et ne présente pas un danger ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt lui-même que "s'agissant de la gravité du vice, l'expert retient qu'il ne rend pas la maison impropre à son usage dans la mesure où l'amiante est confiné notamment à l'intérieur par l'isolation " ; que les juges du fond ont en outre constaté "l'absence de danger des occupants" résultant à la fois "des résultats des mesures d'empoussièrement négatifs" et du fait que l'expert n'a "en aucun cas évoqué la nécessité de procéder au dépôt des plaques de fibrociment pour y habiter, précisant "à ce jour

aucun travaux n'est nécessaire du fait que les planques de fibrociment sont confinées et notamment à l'intérieur de la villa, dans les combles où se trouvent des pièces habitables". En effet, l'amiante est un matériau dont la dangerosité est liée à l'inhalation des fibres qui la composent et en l'espèce l'amiante est contenu dans le fibrociment de la couverture et rien ne permet de considérer qu'il est susceptible de libérer des fibres dans l'air" ; qu'en décidant néanmoins que "la maison était affectée d'un vice caché lors de la vente", au motif, impropre à caractériser un tel vice, qu' "aucun travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou sur la toiture ne pourra être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne soit engagée", la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1641 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a souverainement retenu que, si le vice ne rendait pas la maison impropre à son usage, dans la mesure où l'amiante était confiné par l'isolation, il en diminuait l'usage de manière importante dès lors que des travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou portant sur la toiture ne pourraient pas être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne fût engagée.

6. Elle en a déduit à bon droit que la maison était affectée d'un vice caché lors de la vente diminuant tellement son usage que, s'ils l'avaient connu, les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix et qu'il convenait de fixer la réduction du prix telle qu'elle avait été arbitrée par l'expert.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [K] et les condamne à payer à M. et Mme [S] la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [K].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que les époux [K] avaient connaissance de la présence d'amiante au moment de la vente, D'AVOIR dit en conséquence que la clause exonératoire de responsabilité contenue dans l'acte de vente est inopposable à M. et Mme [S], D'AVOIR constaté l'existence d'un vice caché affectant le bien immobilier, D'AVOIR condamné M. et Mme [K] à payer à M. et Mme [S] la somme de 33 430 euros et D'AVOIR débouté M. et Mme [K] de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur l'existence d'un vice caché

En application de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

L'article 1644 du code civil dans sa version alors applicable dispose que dans le cas des articles 1641 et 1643 précités, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une

partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par expert.

Même si les prescriptions légales et réglementaires en vigueur en matière de diagnostic d'amiante au moment de la vente n'imposaient pas que la toiture soit testée, cela n'exonérait pas les époux [K], en leur qualité de vendeurs, d'informer les acquéreurs des caractéristiques du bien vendu et notamment de la nature de la toiture et plus particulièrement de ce qu'elle contenait de l'amiante. Le rapport de l'expert judiciaire est dénué d'ambiguïté sur ce point :

entre la sur-toiture en tôle bac que les époux [K] ont fait poser en 2004 et l'isolation mise en oeuvre par M. [K] lui-même, se trouve une toiture en fibrociment contenant de l'amiante ; les époux [K] ne le contestent d'ailleurs pas. Cette amiante existait antérieurement à la vente et l'expert judiciaire expose que l'isolation avait été réalisée avec un « soin extrême », sur toute la surface de la toiture et était tenue avec des tasseaux, de sorte que l'amiante était cachée au moment de la vente, sans que les époux [K] ne puissent pertinemment prétendre que les acquéreurs pouvaient en constater la présence et ce d'autant que les consorts [S] / [G] ne sont pas des professionnels du bâtiment.

S'agissant de la gravité du vice, l'expert retient qu'il ne rend pas la maison impropre à son usage dans la mesure où l'amiante est confinée notamment à l'intérieur par l'isolation, mais qu'elle en diminue l'usage de manière importante dans la mesure « aucun travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou sur la toiture ne pourra être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne soit engagée ».

Il n'est donc pas justifié de pratiquer une réfaction du prix correspondant au coût des travaux de remise en état que les consorts [S] / [G] estiment s'élever à la somme de 56 746,80 euros, mais d'estimer la moins-value causée par la présence d'amiante en l'état confinée.

Les époux [K] produisent quatre photographies (pièces 13-1 à 13-4) dont il ressort que les combles, qui sont directement sous toiture, sont assez vastes et hauts, qu'ils sont aménageables et d'ailleurs en cours d'aménagement puisque y sont posés des velux, un radiateur, des prises électriques ; l'artisan mandaté par les consorts [S] / [G] pour aménager un conduit d'évacuation des fumées afin d'installer un poêle à bois a d'ailleurs créé une ouverture dans la toiture déconfinant partiellement l'amiante.

L'expert judiciaire retient que le prix de la maison d'une revente éventuelle s'en trouverait « diminué de façon très significative », il estime la moins-value subie par la maison du fait de la présence de cette amiante dans une fourchette de 15 à 20 % de sa valeur.

La maison était donc bien affectée d'un vice caché lors de la vente diminuant tellement son usage que, s'ils l'avaient connu, les consorts [S] / [G] n'en auraient donné qu'un moindre prix.

La dépréciation du bien vendu sera, en conséquence, fixée à la somme de 33 250 euros (190 000 x 17,5 %) » (arrêt, pages 6 et 7) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur l'action en vice caché

L'article 1641 du code civil dispose que « le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

Il appartient à celui qui initie une action en garantie des vices cachés de rapporter la preuve de l'existence d'un défaut de la chose, antérieur à la vente, la rendant impropre à son usage, ainsi que de son caractère caché.

En l'espèce, si le diagnostic amiante établi à l'occasion de la vente ne mentionnait pas la présence d'amiante sur la bien vendu, puisque la toiture n'était pas visée par ce contrôle à l'époque, les époux [K], dont il est établi qu'ils avaient connaissance du fait que la toiture contenait de l'amiante, se devaient de l'indiquer aux acheteurs du bien.

Cependant la présence d'amiante dans un immeuble n'est pas en elle-même révélatrice d'un vice caché et pour constituer un tel vice au sens des dispositions sus-visées et ouvrant droit à une action rédhibitoire ou estimatoire, le déficit affectant la maison, en l'occurrence la présence d'amiante dans les matériaux de construction, doit rendre l'immeuble impropre à sa destination, à savoir l'habitation, ou en limiter tellement l'utilisation que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou en aurait donné un moindre prix.

Or, en l'espèce, les conclusions de l'expert judiciaire sont claires sur le fait que le vice ne rend pas le bien impropre à sa destination et quant à l'absence de danger des occupants puisqu'il fait état des résultats des mesures d'empoussièrement négatifs et en aucun cas celui-ci n'a évoqué la nécessité de procéder au dépôt des plaques de fibrociment pour y habiter, précisant « à ce jour aucun travaux n'est nécessaire du fait que les planques de fibrociment sont confinées et notamment à l'intérieur de la villa, dans les combles où se trouvent des pièces habitables ». En effet, l'amiante est un matériau dont la dangerosité est liée à l'inhalation des fibres qui la composent et en l'espèce l'amiante est contenue dans le fibrociment de la couverture et rien ne permet de considérer qu'il est susceptible de libérer des

fibres dans l'air.

Cependant l'expert estime que le vice diminue l'usage de manière importante, puisque qu'aucun travaux affectant l'isolation des combles ou de la toiture ne pourra être entrepris sans qu'une procédure spécifique de travaux sur produits amiantés ne soit engagée. Il ajoute que si les acquéreurs avaient été informés de la présence d'amiante, il n'aurait peut-être pas réalisé la vente ou auraient acquis ce bien à moindre prix, estimant la moins-value apportée à 15 à 20 % de la valeur du bien.

Le vice diminuant tellement l'usage de ce bien, il en résulte que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre s'il l'avait connu.

Les demandeurs sont bien fondés en leur demande estimatoire » (jugement page 5) ;

ALORS QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que la présence de l'amiante ne constitue pas, à elle seule, un vice caché dès lors qu'elle n'empêche pas l'usage de la chose et ne présente pas un danger ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt lui-même que « s'agissant de la gravité du vice, l'expert retient qu'il ne rend pas la maison impropre à son usage dans la mesure où l'amiante est confinée notamment à l'intérieur par l'isolation » (arrêt page 7 § 3) ; que les juges du fond ont en outre constaté « l'absence de danger des occupants » résultant à la fois « des résultats des mesures d'empoussièrement négatifs » et du fait que l'expert n'a « en aucun cas évoqué la nécessité de procéder au dépôt des plaques de fibrociment pour y habiter, précisant « à ce jour aucun travaux n'est nécessaire du fait que les planques de fibrociment sont confinées et notamment à l'intérieur de la villa, dans les combles où se trouvent des pièces habitables ». En effet, l'amiante est un matériau dont la dangerosité est liée à l'inhalation des fibres qui la composent et en l'espèce l'amiante est contenue dans le fibrociment de la couverture et rien ne permet de considérer qu'il est susceptible de libérer des fibres dans l'air » (jugement page 5) ; qu'en décidant néanmoins que « la maison était affectée d'un vice caché lors de la vente » (arrêt, page 7 § 7), au motif, impropre à caractériser un tel vice, qu'« aucun travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou sur la toiture ne pourra être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne soit engagée » (arrêt page 7 § 3), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1641 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que les époux [K] avaient connaissance de la présence d'amiante au moment de la vente, D'AVOIR dit en conséquence que la clause exonératoire de responsabilité contenue dans l'acte de vente est inopposable à M. et Mme [S], D'AVOIR constaté l'existence d'un vice caché affectant le bien immobilier, D'AVOIR condamné M. et Mme [K] à payer à M. et Mme [S] la somme de 33 430 euros et D'AVOIR débouté M. et Mme [K] de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la clause exonératoire

En application de l'article 1643 du code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il sera obligé à aucune garantie.

Néanmoins, en cas de mauvaise foi, le vendeur ne saurait se prévaloir d'une clause exonératoire.

En l'espèce, la clause litigieuse stipule que l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur notamment pour raison de l'état des constructions, de leurs vices mêmes cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

La clause est valable, mais la mauvaise foi des époux [K] est patente sachant qu'il suffit pour qu'elle soit caractérisée que le vendeur ait connu le vice et n'en ait pas fait part aux acquéreurs.

M. [K], qui a personnellement posé l'isolation et l'a fixée par des tasseaux sur toute la superficie de la toiture en fibrociment, avec la minutie relevée par l'expert, créant ainsi le sarcophage de la toiture en fibrociment, connaissait nécessairement la présence d'amiante.

A aucun moment les époux [K] font valoir qu'ils ont informé les consorts [S] / [G] de la présence d'amiante dans la couverture des combles destinés à l'habitation.

Leur défense même, consistant à dire qu'ils n'avaient pas à déclarer la présence d'amiante dans la mesure où la réglementation n'imposait alors pas son repérage dans la toiture et la couverture et que les acquéreurs pouvaient eux-mêmes en découvrir la présence en soulevant l'isolation, induit nécessairement qu'ils avaient connaissance de la

présence d'amiante et qu'ils n'en ont pas informé les consorts [S] / [G], avant la vente.

Par ces constatations et les déclarations des parties lors des deux réunions sur les lieux, l'expert conclut factuellement qu'il est patent que M. [K] était au fait que la couverture de sa villa était amiantée.

La clause d'exclusion de la garantie des vices cachés est donc, en l'espèce, inopérante » (arrêt, page 8) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur la clause exonératoire

L'acte de vente litigieux stipule en page 9 que « l'acquéreur, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué par ailleurs : prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison : soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas avant ci-après ». Cette clause contractuelle s'analyse en une clause exonératoire, parfaitement valable et pouvant profiter au vendeur profane et de bonne foi en l'absence de preuve rapportée par l'acquéreur d'une faute équipollente au dol.

La mauvaise foi d'un vendeur peut être retenue s'il avait connaissance de la présence d'amiante non révélée par le diagnostic ou dans des parties non signalées.

En l'espèce, le diagnostic n'avait pu révéler ce défaut puisqu'à l'époque de la vente les obligations du diagnostic amiante étaient limitées par l'arrêté du 2 mars 2002 qui ne visait nullement la toiture de la couverture.

Il est établi que les époux [K] ont fait réaliser en 2004 par un professionnel (l'entreprise [Personne physico-morale 1]) des travaux de sur-couverture pour un montant avoisinant les 20 000 euros. Si la facture de ces travaux ne comporte aucune référence à la présence d'amiante, l'expert relève que l'entreprise de charpente n'a pas pu ne pas informer M. [K] de la nature de la couverture de sa villa, expliquant que la démarche quand une couverture est usée est de procéder à son enlèvement et son remplacement et non de faire réaliser comme en l'espèce un sarcophage. Il précise qu'il est reconnu que cette technique de sur-toiture est utilisée dans les cas de couverture amiantée. Il en ressort que les époux connaissaient le caractère amianté et ont fait preuve de mauvaise foi en ne prévenant pas leur acquéreur de ce vice. En outre, si les vendeurs justifient avoir entrepris et confiés de lourds travaux à des entreprises (plus de 14 000 euros pour un escalier et une extension de balcon de 10 000 euros de ravalement de façade) il est curieux que M. [K] se soit précisément « réservé les travaux d'isolation consistant en la pose d'une feuille d'isolation type triso-reflex entre les poutres acier (IPE) et d'un labris mural » (page 9 des conclusions). Le tribunal ne peut également que relever que l'isolation mise en place par M. [K] a été minutieusement agrafée et masquait inévitablement ce qu'il y avait dessous. Enfin, la facture de l'entreprise [Personne physico-morale 1] n'a pas été fournie au moment de la vente du bien, alors qu'il est habituel que le vendeur transmette l'ensemble des factures récentes attenantes au bien, notamment les factures dont le montant est important et celle-ci en faisait partie.

Il en résulte que la mauvaise foi des époux [K] est établie et que celle-ci les empêche de se prévaloir de la clause exonératoire de responsabilité contenue dans l'acte de vente » (jugement page 4) ;

ALORS D'UNE PART QUE le vendeur non-professionnel peut exciper de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés à condition d'avoir ignoré l'existence des vices dont il est demandé réparation ; qu'en l'espèce pour retenir l'absence de bonne foi des époux [K] et dire en conséquence que la clause est inopposable aux époux [S], la cour d'appel s'est bornée à relever que M. [K] qui a personnellement posé l'isolation « connaissait nécessairement » la présence d'amiante (arrêt page 8 § 5) et qu'« il est curieux que M. [K] se soit précisément réservé les travaux d'isolation » (jugement page 4) ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la connaissance qu'avaient les époux [K] de la présence d'amiante, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU' un motif hypothétique équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, pour caractériser la connaissance par les époux [K] de l'existence de l'amiante et dire en conséquence qu'ils ne peuvent se prévaloir de la clause exonératoire de responsabilité, la cour d'appel a dit, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « l'expert relève que l'entreprise de charpente n'a pas pu ne pas informer M. [K] de la nature de la couverture de la villa » (jugement page 4) ; qu'en statuant ainsi par un motif hypothétique, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE les juges ne peuvent dénaturer les conclusions des parties ; qu'en disant que la « défense même (des exposants), consistant à dire qu'ils n'avaient pas à déclarer la présence d'amiante dans la mesure où la réglementation n'imposait alors pas son repérage dans la toiture et la couverture et que les acquéreurs pouvaient eux-mêmes en

découvrir la présence en soulevant l'isolation, induit nécessairement qu'ils avaient connaissance de la présence d'amiante et qu'ils n'en ont pas informé les consorts [S] / [G], avant la vente » (arrêt page 8 § 7) tandis que les consorts [K] avaient simplement rappelé les règles de droit applicables en disant que « le vendeur n'est donc tenu qu'à une obligation de joindre à l'acte notarié un diagnostic amiante conforme à la réglementation en vigueur au moment de la vente » (conclusions page 9) et qu' « il appartenait éventuellement à l'acquéreur de s'inquiéter ou de solliciter toute précision sur les travaux de couverture effectués » (conclusions page 11), la cour d'appel a dénaturé les conclusions d'appel des exposants et violé l'article 4 du code de la procédure civile.