

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 mars 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 170 F-D

Pourvois n°

F 22-17.619

F 22-21.759 JONCTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 MARS 2024

1 - 1°/ La société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ la société Adexi, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° F 22-17.619 contre un arrêt rendu le 28 mars 2022 par la cour d'appel de Nancy (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Presticib, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Nancy investissements, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

II- La société Nancy investissements, société civile immobilière, a formé le pourvoi n° F 22-21.759 contre deux arrêts rendus les 28 mars 2022 et 4 juillet 2022, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Adexi, société à responsabilité limitée unipersonnelle,

2°/ à la société Axa France IARD, société anonyme,

3°/ à la société Presticib, société civile immobilière,

défenderesses à la cassation.

Dans le pourvoi n° F 22-17.619, la société civile immobilière Nancy investissements a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demanderesses au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Dans le pourvoi n° F 22-21.759, la demanderesse invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Delbano, conseiller doyen, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société civile immobilière Nancy investissements, de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat des sociétés Axa France IARD et Adexi, de la SARL Ortscheidt, avocat de la société civile immobilière Presticib, après débats en l'audience publique du 6 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Delbano, conseiller doyen rapporteur, M. Boyer, conseiller, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° F 22-17.619 et F 22-21.759 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Nancy, 28 mars 2022), rectifié le 4 juillet 2022, par acte notarié du 3 janvier 2017, la société civile immobilière Nancy investissements (la venderesse) a vendu à la société civile immobilière Presticib (l'acquéreuse) un bâtiment à usage commercial, au prix de 920 000 euros.

3. Un rapport de mission de repérage d'amiante avant vente, établi par la société Adexi (le diagnostiqueur) le 11 août 2016, était annexé à cet acte. Il mentionnait la présence de ce matériau dans la colle de dalles de sol de trois zones : le dégagement n° 1 et les locaux n° 1 et 2.

4. Un rapport de repérage avant travaux de matériaux ou produits contenant de l'amiante, établi le 30 mai 2017 par la société Arkhédia, à la demande de l'acquéreuse, a révélé la présence d'amiante dans l'ensemble des sols du rez-de-chaussée, dans les dalles et la colle.

5. Par actes des 18 et 22 janvier 2018, l'acquéreuse a assigné la venderesse, le diagnostiqueur et son assureur, la société Axa France IARD, en indemnisation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, du pourvoi principal n° F 22-17.619, et sur les moyens, pris en leurs deuxième à quatrième branches, du pourvoi incident n° F 22-17.619 et du pourvoi principal n° F 22-21.759, rédigés en termes identiques

6. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches, du pourvoi principal n° F 22-17.619

Enoncé du moyen

7. Le diagnostiqueur et la société Axa France IARD font grief à l'arrêt de condamner la venderesse à payer à l'acquéreuse la somme de 118 019,43 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement, in solidum avec elles à hauteur de la somme de 95 900 euros, de condamner le diagnostiqueur à garantir la venderesse de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre, mais seulement à hauteur de la somme de 95 900 euros pour la condamnation à payer la somme de 118 019,43 euros, augmentée des intérêts au taux légal, et de condamner la société Axa France IARD à garantir le diagnostiqueur de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre, sous déduction de la franchise contractuelle de 3 000 euros, alors :

« 1°/ que le repérage amiante avant vente porte uniquement sur les matériaux et produits figurant sur les listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique et accessibles sans travaux destructifs ; qu'en l'espèce, pour dire que la société Adexi, chargée d'une mission de repérage amiante avant vente sur un ensemble immobilier appartenant à la SCI Nancy investissements, avait manqué à ses obligations, la cour d'appel, après avoir retenu que l'affirmation de la SCI Nancy investissement et de la SCI Presticib, acquéreuse, selon laquelle la découverte d'amiante dans le hall 1 de l'immeuble ne nécessitait pas de travaux destructifs, était insuffisamment étayée par les pièces produites, a considéré que si la société Adexi estimait que le sol du hall 1, en particulier celui situé sous le parquet et sous la moquette, n'était pas accessible sans destruction, il lui appartenait d'émettre des réserves par écrit et de préconiser à la SCI Nancy investissements la réalisation d'investigations complémentaires, et ce d'autant plus que de l'amiante avait été découverte dans les zones situées à proximité immédiate ; qu'en statuant de la sorte, quand la société Adexi, exclusivement chargée d'une mission de repérage avant vente, dont le périmètre était défini par les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la santé publique, n'était pas tenue d'opérer des repérages sur des parties de l'ouvrage dont il n'était pas établi qu'ils étaient accessibles sans sondage destructif, de sorte qu'il ne pouvait pas lui être reproché de ne pas avoir émis de réserves sur l'absence de vérification de ces composants de la construction qui ne relevaient pas de sa mission, la cour d'appel a violé les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la santé publique, ensemble les articles 1134 (désormais 1103) et 1382 (1240) du code civil ;

2°/ que le repérage amiante porte uniquement sur les matériaux et produits figurant sur les listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique et accessibles sans travaux destructifs, le diagnostiqueur technique chargé d'une telle

mission n'est pas tenu de repérer la présence d'amiante dans des composants de l'immeuble qui ne relevaient pas du périmètre de sa mission ; qu'en reprochant à la société Adexi de ne pas avoir émis de réserve quant au sol du hall 1 de l'immeuble, quand les revêtements de sols, les dalles bitumeuses et les colles situées en sousface des dalles de l'immeuble, dans lesquelles avait été décelée la présence d'amiante, faisaient partie de la liste C de l'annexe 13-9 du code de la santé publique et ne relevaient pas du périmètre de la mission de la société Adexi, la cour d'appel a violé cette annexe, et les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la santé publique, ensemble les articles 1134 (désormais 1103) et 1382 (1240) du code civil. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a énoncé, par motifs adoptés, d'une part, que les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, prévues par les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du même code, consistaient à rechercher leur présence sans travaux destructifs, à les identifier, à les localiser et à évaluer leur état de conservation, d'autre part, qu'aux termes des articles 2 et 3 des arrêtés du 12 décembre 2012, pris pour l'application de ces textes, l'opérateur de repérage devait préalablement à l'opération, notamment, se faire remettre par le propriétaire les rapports déjà réalisés ainsi que les documents et informations à sa disposition décrivant les ouvrages (plans croquis, permis de construire), les produits, matériaux et protections physiques mises en place, examiner de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti et déterminer des zones présentant des similitudes d'ouvrage et des zones homogènes, et en cas d'impossibilité d'accéder à certaines parties de l'immeuble, émettre des réserves et préconiser les investigations complémentaires à réaliser.

9. Elle a constaté que le diagnostiqueur avait effectué des prélèvements de colle de dalles de sol dans les locaux n° 1 et 2 et le dégagement, mais pas dans le hall, les dalles étant recouvertes par du parquet et/ou de la moquette.

10. Elle a pu en déduire, sans étendre le périmètre de la mission aux matériaux et produits de la liste C, que s'il ne pouvait être reproché au diagnostiqueur de ne pas avoir procédé à des destructions, il n'avait pas mis en oeuvre tous les moyens pour établir un diagnostic sérieux et complet en s'abstenant d'interroger la venderesse sur les travaux de rénovation des sols qui avaient pu être entrepris et en n'émettant aucune réserve sur les sols recouverts par la moquette et le parquet, alors que de l'amiante avait été découverte dans la colle et les dalles de sol situées à proximité immédiate.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident n° F 22-17.619 et sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi n° F 22-21.759, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

12. Par ses moyens, la venderesse fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à l'acquéreuse la somme de 118 019,43 euros, in solidum avec le diagnostiqueur et la société Axa France IARD mais uniquement à hauteur de 95 900 euros et de condamner le diagnostiqueur à la garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre mais seulement à hauteur de 95 900 euros, alors « que la sanction prévue par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation n'est pas encourue par le vendeur qui a transmis l'information dont il disposait sur la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante ; qu'en l'espèce, la SCI Nancy investissements faisait valoir qu'elle avait transmis à la société Presticib une information plus complète et exhaustive qu'une simple fiche récapitulative requise en application de l'article R. 1334-29-7 du code de la santé publique, à savoir le rapport de la société Adexi, de sorte que l'objectif poursuivi par l'article L. 271-4 susvisé ayant été atteint, elle n'encourait pas la sanction visée au II.- de cet article ; qu'en décidant l'inverse, aux motifs que « en l'espèce, le tribunal a relevé à juste titre que la SCI Nancy investissements ne produisait pas aux débats le dossier technique amiante et que la fiche récapitulative visée à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique n'était pas jointe à l'acte notarié de vente » et que, si « la SCI Nancy investissements soutient avoir

néanmoins rempli son obligation en remettant à la SCI Presticib le rapport de mission de repérage », « en ne communiquant à la SCI Presticib que le rapport de repérage et non la fiche récapitulative prévue par les dispositions rappelées ci-dessus, l'obligation légale n'a pas été remplie », de sorte que, « en application des dispositions de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, la SCI Nancy investissements ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés concernant la présence d'amiante », la cour d'appel a violé l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel a rappelé, par motifs adoptés, que l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante exigé du vendeur d'un immeuble bâti par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, était constitué, en présence d'un immeuble non destiné à l'habitation, par la fiche récapitulative du dossier technique amiante, lequel comprend, aux termes de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, outre cette fiche, les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre, les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

14. Elle a ajouté que, selon l'arrêté du 21 décembre 2012 et son annexe II, la fiche récapitulative devait notamment contenir la liste des rapports de repérage effectués avec le nom de la société qui y a procédé, la liste des parties de l'immeuble ayant donné lieu au repérage, l'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante, leurs évaluations périodiques, les travaux de retrait ou de confinement et les mesures provisoires, les recommandations générales de sécurité ainsi que les plans, croquis et photographies permettant de localiser rapidement ces matériaux et produits.

15. Ayant constaté que cette fiche récapitulative n'avait pas été jointe à l'acte de vente, et exactement retenu que ce document était clairement distinct du contenu du diagnostic technique réalisé par la société Adexi, elle en a déduit, à bon droit, que la venderesse ne pouvait s'exonérer de la garantie des vices cachés, en application des dispositions de l'article L. 271-4, II, du code de la construction et de l'habitation.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne les sociétés Adexi et Axa France IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 mars deux mille vingt-quatre.

Le conseiller doyen rapporteur le président

Le greffier de chambre