N° RG 23/08957 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YLLW

7E CHAMBRE CIVILE
SUR LE FOND

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 11]
7E CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 23 JUILLET 2025
63C

N° RG 23/08957
N° Portalis DBX6-W-B7H-YLLW

Minute n° 2025/

AFFAIRE :

[W] [G]
[S] [Y] [D] [A] épouse [G]
C/
AXA FRANCE IARD SA
DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES

Grosse Délivrée
le :
à
AARPI MGGV AVOCATS
Me Marin RIVIERE

1 copie M. [V] [T], expert judiciaire

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors des débats et du délibéré :

Madame BOULNOIS, Vice-Président, statuant en Juge Unique,

Lors des débats et du prononcé :

Monsieur ROUCHEYROLLES, Greffier

DÉBATS :

à l'audience publique du 14 Mai 2025

JUGEMENT :

Contradictoire
En premier ressort
Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe

DEMANDEURS

Monsieur [W] [G]
né le [Date naissance 5] 1986 à [Localité 12] (HAUTE-GARONNE)
[Adresse 4]
[Localité 7]

représenté par Me Marion GARRIGUE-VIEUVILLE de l'AARPI MGGV AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX

Madame [S] [Y] [D] [A] épouse [G]
née le [Date naissance 2] 1986 à [Localité 10] (NORD)
[Adresse 4]
[Localité 7]

représentée par Me Marion GARRIGUE-VIEUVILLE de l'AARPI MGGV AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX

DÉFENDERESSES

SA AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur de la SARL DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES
[Adresse 6]
[Localité 9]

représentée par Me Marin RIVIERE, avocat au barreau de BORDEAUX (avocat postulant)
représentée par Me Laurent LUCAS de la SELARL AVOX, avocat au barreau de PARIS (avocat plaidant)

SARL DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES
[Adresse 1]
[Localité 8]

représentée par Me Marin RIVIERE, avocat au barreau de BORDEAUX (avocat postulant)
représentée par Me Laurent LUCAS de la SELARL AVOX, avocat au barreau de PARIS (avocat plaidant)

Par acte authentique en date du 10 avril 2018, Madame [S] [A] épouse [G] et Monsieur [W] [G] ont acquis auprès de Madame [H] [M], Madame [C] [B], Monsieur [O] [J] et Madame [P] [J] une maison d'habitation sise [Adresse 3] à [Localité 13].

Un rapport de diagnostic relatif à l'amiante en date du 22 juin 2015 réalisé par la SARL DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES, assurée ensuite auprès de la SA AXA FRANCE IARD, a été annexé à l'acte de vente. Le rapport concluait à un état néant concernant la liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante.

À l'occasion de travaux, Madame et Monsieur [G] ont eu leur attention attirée sur une possible présence d'amiante au niveau de la toiture de l'immeuble. Ils ont pris contact avec la SARL DIAG IMMO et il n'est pas contesté que celle-ci a fait procéder à des analyses qui ont conclu à la présence d'amiante suivant un rapport en date du 18 décembre 2020.

Faute de solution amiable, Madame et Monsieur [G] on fait assigner, par actes en date du 11 janvier 2022, en référé la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD aux fins de voir organiser une expertise judiciaire. Par une ordonnance de référé en date du 11 juillet 2022, il a été fait droit à leur demande et Monsieur [V] [T] a été désigné en qualité d'expert judiciaire. Celui-ci a rendu son rapport le 15 avril 2023.

Par actes en date des 16 et 23 octobre 2023, Madame et Monsieur [G] ont fait assigner au fond devant le tribunal judiciaire la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD aux fins de les voir condamnées à les indemniser d'un préjudice.

Suivant dernières conclusions notifiées par voie électronique le 10 juin 2024, Madame [S] [A] épouse [G] et Monsieur [W] [G] demandent au Tribunal de :
A TITRE PRINCIPAL,
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et AXA son assureur, in solidum, à verser à Madame [A] et Monsieur [G] :
- la somme de 92.392,30 euros correspondant au coût des travaux réparatoires,
- la somme de 34.000 euros au titre de leur préjudice moral,
- la somme de 1.000 euros par jour au titre du préjudice de jouissance de leur bien pendant toute la durée des travaux,
- la somme de 51.000 euros au titre du préjudice de jouissance de leur bien depuis la découverte du vice,
- la somme de 2.000 euros à parfaire au titre du préjudice financier,
JUGER y avoir lieu à exécution provisoire de la décision à intervenir,
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et son assureur AXA, in solidum à verser à Madame [A] et à Monsieur [G] la somme de 4.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et son assureur AXA aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire,
A TITRE SUBSIDIAIRE,
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et AXA son assureur, in solidum, à verser à Madame [A] et Monsieur [G] :
- la somme de 79.053,04 euros correspondant à la perte de valeur vénale du bien,
- la somme de 34.000 euros au titre de leur préjudice moral,
- la somme de 51.000 euros au titre du préjudice de jouissance de leur bien depuis la découverte du vice,
- la somme de 2.000 euros à parfaire au titre du préjudice financier supplémentaire,

JUGER y avoir lieu à exécution provisoire de la décision à intervenir,
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et son assureur AXA, in solidum à verser à Madame [A] et à Monsieur [G] la somme de 4.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
CONDAMNER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et son assureur AXA aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire,
EN TOUT ETAT DE CAUSE,
DEBOUTER la société DIAG IMMO exerçant sous l'enseigne AZUR EXPERTISES et son assureur AXA de l'ensemble de leurs demandes

N° RG 23/08957 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YLLW

Suivant dernières conclusions notifiées par voie électronique le 29 mars 2024, la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE

IARD et demandent au Tribunal de :
Vu l'article 1240 du Code civil, Vu la jurisprudence versée au débat, Vu l'article 700 du code de procédure civile,
DEBOUTER les consorts [G] de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
JUGER qu'il n'existe aucune obligation de retrait des éléments amiantés ;
LES DEBOUTER en tout état de cause de leur demande de prise en charge du coût des travaux de rénovation de la toiture litigieuse et des prétendus préjudices accessoires ;
Subsidiairement,
DIRE ET JUGER que les demandes indemnitaires des consorts [G] sont mal fondées,
CONDAMNER les consorts [G] à verser à la Société JV DIAG IMMO la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
CONDAMNER les consorts [G] aux entiers dépens de l'instance.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 21 mars 2025.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions, il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

En application de l'article 1240 du code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

Il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné à ce texte, et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque ce diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art et qu'il se révèle erroné.

L'article R 1334-15 du code de la santé publique prévoit que les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

L'article R 1334-20 du code de la santé publique précise :
« I.-On entend par " repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante " la mission qui consiste à :
1° Rechercher la présence des matériaux et produits de la liste A accessibles sans travaux destructifs 2° Identifier et localiser les matériaux et produits qui contiennent de l'amiante ;
3° Evaluer l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.
II.-Lorsque la recherche révèle la présence de matériaux ou produits de la liste A, et si un doute persiste sur la présence d'amiante dans ces matériaux ou produits, un ou plusieurs prélèvements de matériaux ou produits sont effectués par la personne réalisant la recherche. Ces prélèvements font l'objet d'analyses selon les modalités définies à l'article R 1334-24.
III.-A l'issue du repérage, la personne qui l'a réalisé établit un rapport de repérage qu'elle remet au propriétaire contre accusé de réception.
IV.-En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation, le rapport de repérage préconise
1° Soit une évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés au I ;
2° Soit une mesure d'empoussièrement dans l'air ;
3° Soit des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.
V.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits et le contenu du rapport de repérage.»
et l'article R 1334-21 du code de la santé publique :
« On entend par " repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante " la mission qui consiste à :
1° Rechercher la présence des matériaux et produits de la liste B accessibles sans travaux destructifs ;

2° Identifier et localiser les matériaux et produits qui contiennent de l'amiante ;
3° Evaluer l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur risque de dégradation lié à leur environnement.
II.-Lorsque la recherche révèle la présence de matériaux ou produits de la liste B et si un doute persiste sur la présence d'amiante dans ces matériaux ou produits, un ou plusieurs prélèvements de matériaux ou produits sont effectués par la personne réalisant la recherche. Ces prélèvements font l'objet d'analyses selon les modalités définies à l'article R 1334-24.
III.-A l'issue du repérage, la personne qui l'a réalisé établit un rapport de repérage qu'elle remet au propriétaire contre accusé de réception.
IV.-Si l'état de certains matériaux ou produits contenant de l'amiante est dégradé ou présente un risque de dégradation rapide, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes.
V.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage ».

En l'espèce, le diagnostic du 22 juin 2015, conclut à une absence totale d'amiante dans l'ensemble de l'habitation et à l'absence d'ouvrage, de partie d'ouvrage et d'éléments non contrôlés.

L'expert judiciaire indique que la couverture de la maison est composée dans son ensemble de tuiles plates en fibres-ciment. Il a fait analyser un échantillon de tuile et le résultat de l'analyse a démontré la présence de fibres d'amiante. L'expert judiciaire a précisé que la présence des tuiles était préalable à la vente ainsi qu'à la réalisation du diagnostic effectué par la SARL DIAG IMMO. Il a ajouté que ces tuiles étaient visibles et accessibles avant la vente et notamment lors de la réalisation du diagnostic, sans démontage particulier, par les fenêtres de toit des chambres et que le diagnostiqueur devait non seulement identifier la présence de tuiles plates en toiture de la maison mais pouvait réaliser un des prélèvements de matériaux aux fins d'analyse pour conclure à la présence à l'absence d'amiante dans ces tuiles.

Il en résulte qu'alors que la présence de tuiles en fibres-ciment était parfaitement visible et que ces tuiles étaient parfaitement accessibles pour pouvoir donner lieu à des prélèvements et être analysées, la SARL DIAG IMMO n'a pas réalisé son diagnostic dans les règles de l'art. Celui-ci s'est en outre révélé erroné.

La SARL DIAG IMMO a en conséquence commis une faute qui engage sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de Madame et Monsieur [G] et sera tenue à réparation du préjudice en résultant.

Elle fait valoir qu'elle ne doit pas être tenue à réparer le coût de la réfection de la toiture dans la mesure où les requérants ne justifient d'aucun désordre relatif à celle-ci et où l'expert judiciaire a conclu à l'absence de dégradation de cette toiture qui ne présente pas de risque pour la santé des personnes et alors que la réglementation ne rend pas obligatoire le retrait des matériaux amiantés.

L'expert judiciaire a effectivement indiqué que la couverture actuelle ne nécessitait pas de travaux car elle n'était pas dégradée et que les tuiles n'étaient pas en contact avec l'intérieur de la maison, qu'il n'y avait pas de risque pour la santé des occupants et qu'il n'y avait pas réglementairement d'obligation de travaux.

Cependant, le préjudice consiste pour Madame et Monsieur [G] en la présence d'amiante au sein de l'immeuble alors que le diagnostiqueur avait faussement attesté de l'absence de celle-ci. Les travaux contraints doivent alors s'entendre non comme les travaux nécessaires à faire cesser ou non un danger ou un désordre, mais comme les travaux nécessaires à faire disparaître la présence d'amiante. Il résulte en effet de la jurisprudence de la Cour de cassation que le préjudice causé par l'erreur du diagnostiqueur est constitué de l'intégralité du montant des travaux de réparation. (Ch. mixte, 8 juillet 2015, pourvoi n° 13-26.686) et la faute commise par le diagnostiqueur immobilier lors de l'exécution de sa

mission l'oblige à indemniser l'acheteur du surcoût des travaux de désamiantage. (Civ., 3 ème , 7 avril 2016, pourvoi n° 15-14.996 ; Civ, 3ème, 19 mai 2016, pourvoi n° 15-12.408 ).

Or, seule la dépose de tuiles permet de faire disparaître la présence d'amiante. En outre la dépose de ces tuiles implique de réaliser ensuite une nouvelle couverture pour que la réparation du préjudice de Madame et Monsieur [G] soit totale.

Ainsi, quand bien même l'expert judiciaire a indiqué qu'il n'y avait pas d'obligation de réaliser des travaux mais seulement de procéder à une visite périodique outre que la toiture ne présentait pas de désordres, seule la dépose des tuiles contenant de l'amiante et la réalisation d'une nouvelle couverture permettent de réparer le préjudice des demandeurs résultant de la faute du diagnostiqueur.

Madame et Monsieur [G] produisent un devis en date du 14 juin 2021 d'un montant de 92 392,30 € comprenant la dépose des ardoises (ou tuiles) amiantées, leur traitement dans un centre d'enfouissement spécialisé et la pose de nouvelles ardoises en fibrociment outre la dépose des ouvrages de zinguerie à remplacer et les frais inhérents à la mise en place du chantier.

L'ensemble de ces prestations apparaît nécessaire à la dépose des tuiles et à la réalisation d'une nouvelle couverture, outre que rien ne remet en cause le montant du devis, et la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD, qui ne conteste pas devoir sa garantie, seront en conséquence condamnées à payer la somme de 92 392,30 € à Madame et Monsieur [G] au titre du coût des travaux réparatoires.

Ces derniers sollicitent en outre l'indemnisation d'un préjudice de jouissance à hauteur de 1 000 € en raison de la gêne qu'ils estiment avoir à subir pendant les travaux de réparation de la toiture. Cependant alors que l'expert judiciaire ne s'est pas prononcé sur les conséquences d'une réfection de la toiture relativement à l'usage de la maison d'habitation, les requérants ne démontrent pas qu'ils vont subir en raison des travaux, qui se situent à l'extérieur tel que le font valoir les défendeurs, une restriction de l'usage de leur maison et ils seront ainsi déboutés de leur demande en réparation d'un préjudice de jouissance lié aux travaux à venir.

De même, Madame et Monsieur [G] ne démontrent pas qu'ils subissent en raison de la présence d'amiante dans la couverture de leur immeuble, et alors que l'expert judiciaire a précisé que la toiture ne présentait aucun désordre et n'entraînait aucun risque pour la santé des occupants, un préjudice de jouissance. Ils seront ainsi déboutés de leur demande en réparation d'un préjudice de jouissance liée à la présence d'amiante.

Ils ne démontrent pas également qu'ils subissent en raison de cette présence d'amiante un préjudice psychologique, un préjudice d'affection ou une atteinte à leurs sentiments d'honneur et/ou de considération et ils seront déboutés de leur demande en réparation d'un préjudice moral.

Enfin, s'agissant d'un préjudice financier, ils réclament à ce titre les honoraires d'avocats exposés dans le cadre de leur défense alors qu'il ne s'agit pas d'un préjudice réparable mais de frais irrépétibles non compris dans les dépens qui ne peuvent être indemnisés que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et qui seront examinés comme tels.

Parties perdantes, la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD seront condamnées in solidum aux dépens, en ce compris ceux du référé et le coût de l'expertise judiciaire.

Au titre de l'équité, elles seront condamnées in solidum à payer à Madame et Monsieur [G] la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit et il n'y a pas lieu de l'écarter, celle-ci n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

CONDAMNE in solidum la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD à payer à Madame [S] [A] épouse [G] et Monsieur [W] [G] ensemble la somme de 92 392,30 euros en réparation des travaux nécessaires au désamiantage.

CONDAMNE in solidum la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD à payer à Madame [S] [A] épouse [G] et Monsieur [W] [G] ensemble la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

DÉBOUTE Madame [S] [A] épouse [G] et Monsieur [W] [G] du surplus de leurs demandes.

CONDAMNE in solidum la SARL DIAG IMMO et la SA AXA FRANCE IARD aux dépens, en ce compris ceux du référé et le coût de l'expertise judiciaire.

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit et DIT n'y avoir lieu à l'écarter.

La présente décision est signée par Madame BOULNOIS, Vice-Président, le Président et par Monsieur ROUCHEYROLLES, Greffier.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT