

CHRONIQUE JURIDIQUE

Le diagnostic amiante dans les ventes immobilières

TEXTES

EMPLOI DES SENIORS
Un accord relatif à l'emploi des seniors a été signé par la CFTC, la FGTA, FO et la CGC agro au sein de la convention collective des commerces de gros, signale la CGI, organisation qui recouvre les métiers du gros et du négoce. L'accord, qui fixe l'objectif qu'à fin 2012 les salariés de 55 ans et plus représentent 8 % des effectifs de la branche, a reçu un avis favorable du ministre chargé de l'Emploi et est actuellement en cours d'extension, note la CGI.

PROPRETÉ DES BOVINS : ACCORD ÉTENDU
L'accord du 4 décembre 2009 relatif à la propreté des bovins a été étendu par un avis du ministère de l'Agriculture, publié le 13 avril dernier. L'extension rend cet accord obligatoire par tous les opérateurs. Les abattoirs ont désormais l'obligation, pour les bovins dont l'état de propreté de la peau est classé C ou D, de porter cette information sur le ticket de pesée. Pour les animaux classés D (animaux très sales), l'abattoir doit facturer une pénalité de 100 € HT à l'apporteur qui en répercute la totalité à l'éleveur.

Le vendeur d'un bien immobilier doit fournir à son acquéreur un diagnostic établi par un professionnel certifié et chargé de procéder avant la vente à la recherche de parties amiantées. Détail des responsabilités respectives.

Depuis la loi du 13 décembre 2000, le propriétaire d'un immeuble bâti souhaitant le vendre est soumis à une obligation d'information de son acquéreur concernant la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante. Afin de respecter les dispositions légales, le vendeur fournit en pratique à son acquéreur un diagnostic établi par un professionnel certifié et chargé de procéder avant la vente à la recherche de parties amiantées, sans sondage destructif. Dans le même temps, une clause de non-garantie des vices cachés est dans la grande majorité des cas insérée dans les actes de vente au profit du vendeur.

Dans un tel contexte, qu'en est-il de l'éventuelle responsabilité du vendeur envers son acquéreur du fait de l'inexactitude des informations contenues dans le diagnostic, dans l'hypothèse où le professionnel missionné à ce titre n'a pas mentionné dans son rapport certaines parties de l'immeuble pourtant amiantées ? Dans un arrêt du 23 septembre 2009 (3^e civ. ; N°08-13.373), la Cour de cassation affirme que « la législation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis n'oblige le propriétaire de l'immeuble qu'à

transmettre à l'acquéreur l'état établi par le professionnel ».

Se pose dès lors, dans le même cas de figure, la question du recours contre le diagnostiqueur ayant manqué à ses obligations contractuelles dans l'exercice de sa mission. Une distinction semble à ce titre devoir être opérée selon que l'action récursoire* est diligentée par le vendeur ou l'acquéreur.

La limitation des obligations du vendeur

La Cour de cassation vient en effet de refuser au vendeur le droit d'obtenir la garantie pleine et entière du diagnostiqueur au titre de la prise en charge du coût des travaux de désamiantage (3^e civ., 7 octobre 2009 ; N°08-12.920). La cour suprême déclare à cet effet qu'il n'existe pas de « lien de causalité entre la faute du diagnostiqueur qui avait failli à sa mission de contrôle et la présence d'amiante dans l'immeuble ».

Cette solution est critiquable d'une part en ce qu'elle réduit à néant la responsabilité du diagnostiqueur à l'égard de son donneur d'ordre et, d'autre part, en ce qu'elle nie la réalité des pra-

tiques applicables en matière de vente immobilière dans la mesure où, si le diagnostiqueur avait réalisé correctement sa mission et mis en évidence la présence d'amiante avant la vente, les parties auraient alors négocié la prise en charge, à tout le moins partagée, des travaux de désamiantage. C'est donc sur le terrain de la perte de chance que l'action du vendeur contre le diagnostiqueur devrait, à tout le moins partiellement, triompher.

Dans le même temps, la Cour de cassation (2^e civ., 17 septembre 2009 ; N°08-17.130) a reconnu le bien-fondé de l'action récursoire de l'acquéreur contre le diagnostiqueur, ce qui s'avère parfaitement logique puisqu'il appartient bien à l'auteur d'une faute, assuré d'ailleurs à cet effet, d'en supporter les conséquences.

Force est donc de constater que, si la Cour de cassation a manifestement décidé de mettre un peu d'ordre dans un contentieux statistiquement en hausse, il lui appartient encore d'harmoniser la position de ses diverses chambres sur certaines questions.

* Action récursoire : action de recours contre un tiers.

LE CABINET RACINE



Racine est un cabinet d'avocats, indépendant, de droit des affaires. Il réunit plus de soixante avocats et juristes à Paris, avec un effectif total de cent trente personnes en France (Paris, Bordeaux, Lyon, Marseille et Nantes) et dispose également d'un bureau à Bruxelles.

Jean-Philippe Lorizon est associé du département droit immobilier du cabinet Racine. Il y traite essentiellement des dossiers de ventes immobilières, de promotion et de construction, et intervient également dans le cadre d'audits d'acquisitions immobilières. Racine - 3, place des Victoires - 75001 Paris - www.racine.eu