



Newsletter N°10 - Novembre 2008 / Juridique

Amiante : le mystère des plaques en toiture

Il est désormais bien acquis que l'amiante est un matériau dangereux.

Dans l'imaginaire populaire, c'est un risque sanitaire majeur, illustré par des « maxi-procès » retentissants, dans lesquels des travailleurs poursuivaient leur employeur (en l'occurrence la société Alstom) pour se faire indemniser des maladies graves qu'ils avaient contractés après y avoir été exposé de manière intense et irréversible.

Le législateur ne pouvait pas rester sans réagir face à ce matériau qui est entré dans la composition de toute une génération de produits destinés au bâtiment.

L'usage et la présence d'amiante dans les bâtiments ont ainsi été sanctionnés dans l'[Ordonnance n°2005-1087 du 1^{er} septembre 2005](#) imposant sa recherche lors d'acte telle la vente d'immeubles.

A l'origine limitée aux flocages et calorifugeages, l'obligation de recherche et de signalement a peu à peu été étendue à une série d'autres éléments composants classiquement un bâtiment.

Cet élargissement a notamment abouti au décret n°2002-839 du 3 mai 2002, qui, dans son article 3 mettait à la charge du propriétaire de rechercher et déclarer en cas de promesse de vente la présence d'amiante éventuelle à son co-contractant.

En annexe de ce décret, une liste d'emplacements spécifiques est à contrôler à cette fin.

Or il ne peut échapper au professionnel de la construction qu'est ostensiblement omis de cette liste la recherche en toiture ! Toiture qui abrite pourtant bien souvent des plaques en fibrociment contenant de l'amiante...

Le diagnostiqueur est sensé intervenir en vertu de ce texte, dont la liste annexé est manifestement limitative.

Or il conviendra en cas de découvertes de telles plaques d'être extrêmement prudent car les juges semblent avoir une interprétation manifestement très différente du législateur et surtout bien plus extensive

On rappellera ainsi l'arrêt de la 3^{ème} Chambre de la Cour de Cassation du 2 juillet 2003, qui par un attendu pernicieux disposait que « *le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir, par lui-même, des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante* ».

Ces quelques mots suffisaient à imposer au diagnostiqueur la charge de rechercher, de sa propre initiative - et peu importe sa mission réelle - tout matériau contenant de l'amiante ce qui incluait de

facto les plaques sous toiture.

Fort heureusement, cet arrêt a rapidement été nuancé.

Dès le 7 décembre 2005, la même 3^{ème} Chambre revenait sur cette « avancée » et nuancait sa position en rappelant qu'il appartenait au donneur d'ordre de circonscrire la mission du contrôleur technique.

Cependant, ces tergiversations ne règle pas le sort de la plaque en toiture pas plus qu'elles ne font de la liste du décret n°2002-839 une liste réellement limitative.

Les juges saisis de la demande en indemnisation à raison de la découverte d'amiante en toiture postérieurement à la vente et non mentionnée dans l'acte constatant celle-ci auront toujours tendance à mettre à la charge du diagnostiqueur une obligation dépassant le cadre strictement textuel de son intervention.

Le problème est que cette obligation s'apprécie actuellement le plus souvent sans que les tribunaux tiennent compte des textes régissant la matière : peu importe l'état dégradé ou non des plaques ou l'éventuelle recherche du taux d'empoussièrement...

Ainsi, le Tribunal de Grande Instance de Grasse, dans un jugement du 10 juin 2008 a considéré que *« les acheteurs, qui sont profanes en la matière n'étaient pas aptes à détecter la présence d'un tel matériau sous la toiture de la villa ; Qu'eu égard aux conséquences graves que l'amiante peut avoir sur la sécurité des personnes, qui ont justifié le vote du décret 2002-839...Le tribunal condamne le diagnostiqueur... »*

On ne pourra qu'être surpris que le Tribunal invoque l'existence d'un texte sans se reporter à son contenu réel...

D'ailleurs les juges n'hésitent pas à prescrire, comme dans cette espèce, un désamiantage complet de la toiture, sans vérifier au préalable l'état de conservation de ces plaques !

Et même quand un désamiantage ne s'impose pas vu le bon état des plaques, les juges peuvent estimer que la présence de telles plaques en toiture est de nature à causer un préjudice à l'acheteur qui aura perdu la chance de négocier différemment l'achat de l'immeuble, s'il avait connaissance de ces éléments (Tribunal de Grande Instance de Nice – 26 octobre 2006).

La présence de plaques sous toiture constitue donc un risque majeur pour le diagnostiqueur, qui, surtout ne devra pas s'ils constatent leur présence, s'estimer protégé par les dispositions du décret 2002-839 du 3 mai 2002.

Si la Cour de Cassation n'a toujours pas pris expressément position en ce qui concerne ce problème particulier, tout laisse à croire que les juges auront une analyse extensive du rôle du diagnostiqueur qui, par sa fonction, devient le garant de la salubrité publique.

La peur qu'inspire l'amiante, y compris chez les juges, laisse peu de chances à une analyse et une interprétation restrictive des textes du Code de la Santé Publique.

Il conviendra donc de déclarer en toute circonstance la présence de plaques sous toiture au donneur d'ordre.

*Article rédigé par Me Arnaud JACQUET
Avocat*