



Clause de non garantie des vices cachés entre professionnels

publié le **05/07/2012**, vu **30039** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il convient de rappeler que l'article 1641 du Code civil fait peser sur tout vendeur, professionnel comme particulier, une garantie des vices cachés. La garantie des vices cachés protège l'acheteur contre les vices qui dégradent totalement ou de façon si importante les qualités de la chose vendue qu'il n'aurait pas contracté (articles 1641 à 1648 du code civil). Le vice caché est un défaut rendant la chose impropre à l'usage, il a un caractère pathologique dans la chose, chose qui reste celle prévue au contrat mais est en mauvais état.

Il convient de rappeler que l'article 1641 du Code civil fait peser sur tout vendeur, professionnel comme particulier, une garantie des vices cachés.

La **garantie des vices cachés** protège l'acheteur contre les vices qui dégradent totalement ou de façon si importante les qualités de la chose vendue qu'il n'aurait pas contracté (articles 1641 à 1648 du code civil).

Le vice caché est un défaut rendant la chose impropre à l'usage, il a un caractère pathologique dans la chose, chose qui reste celle prévue au contrat mais est en mauvais état.

Plus précisément, l'article 1641 du code civil énonce que « *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* ».

Afin d'échapper à l'application de cet article, certains vendeurs avaient pensé déjouer cette obligation en insérant dans leur contrat une clause de non garantie des vices cachés.

D'ailleurs, l'article 1643 du Code civil précise que « le vendeur est tenu des vices cachés à moins que les ayant connu, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie »

Lorsque le vendeur est profane et de bonne foi les juges acceptent la validité de la clause (**Cass Civ 3^{ème} 25 avril 2007** n° 03-16.362).

En revanche, la jurisprudence a toujours considéré que la clause de non garantie des vices cachés profitant au vendeur professionnel n'était en principe pas valable.

Cependant, depuis un arrêt de la Chambre commerciale du 8 octobre 1973, la Cour de cassation admet, par exception, la validité de ce type de clause dès lors que les cocontractants sont des professionnels de même spécialité (Cass., com., 8 octobre 1973 : D. 1973, somm. P. 152).

En effet, la jurisprudence considère que les deux parties sont sur un pied d'égalité et qu'en conséquence, l'acheteur est aussi qualifié que son vendeur pour déceler un vice de la chose.

Néanmoins, il est vrai que cette jurisprudence a toujours été d'application stricte comme en témoigne le peu d'arrêts qui ont admis la mise en œuvre d'une clause de non garantie des vices cachés sur ce fondement.

A titre d'illustration, la Cour d'appel de Bourges dans un arrêt du 12 juin 2001 a jugé que la clause exclusive de garantie ne peut être admise que pour un vice normalement décelable (CA Bourges, 12 juin 2001 : Juris-Data n° 2001-158024).

En l'espèce, elle a considéré que tel n'était pas le cas dans la mesure où le vice n'était décelable qu'après démontage du moteur, opération que le garagiste n'avait pas effectué s'agissant d'un moteur neuf.

La Cour de cassation a récemment apporté une précision quant à l'étendue de l'obligation du professionnel de même spécialité.

Ainsi, il résulte d'un arrêt du 28 février 2012 qu'il pèse sur le professionnel de même spécialité une simple « **présomption de connaissance des vices décelables selon une diligence raisonnable** ».

Il ne peut donc en aucun cas être soumis à une clause de non-garantie des vices cachés pour les vices qui ne pouvaient pas être détectés lors de la vente. (Cass., Civ 3^{ème} 28 février 2012, n° 11-10.705 Sté Parigest c/ Paris habitat OPH).

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53