



la connaissance d'un vice ne suffit pas à exonérer le vendeur

publié le 13/06/2012, vu 17257 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lors de l'achat d'un bien immobilier, le vendeur doit informer l'acheteur de l'existence d'un vice apparent telle qu'une fissure, un dégât des eaux etc.. afin que ce dernier accepte d'acheter le bien en connaissance de cause. Lors de la signature de l'acte, le vendeur prendra alors la précaution d'insérer une clause mentionnant l'existence et la connaissance du vice par l'acheteur. Cette clause aura pour effet de garantir le vendeur de tout recours à son égard. Pour autant, le Cour de Cassation vient de rendre un arrêt en date du 14 mars 2012 aux termes desquels elle indique que la connaissance par l'acheteur, qui exclut le jeu de la garantie des vices cachés, suppose une connaissance de l'ampleur et des conséquences du vice.(Cass. 3e civ. 14 mars 2012 n° 11-10.861 (n° 321 FS-PB), Duval c/ Gourdain.). Cette décision est importante car elle signifie que désormais le vendeur devra prendre la précaution d'indiquer les conséquences du vice apparent.

LES VICES CACHES ET QUELQUES ARRÊTS DE JURISPRUDENCE

- vice apparent et réparation du vice

Lorsque l'acheteur n'a pas connaissance du vice caché, il peut soit demander la résolution de la vente, soit la réduction du prix, il s'agit d'un choix offert par le législateur.

Mais que se passe-t-il lorsque le vendeur qui a offert d'effectuer les réparations, accepté par l'acheteur, remet le bien en état, l'acheteur peut-il néanmoins exercer un recours contre son vendeur?

La Cour de cassation a jugé que l'acheteur ne pouvait plus exercer d'action en garantie des vices cachés contre le vendeur dès lors que le vice originaire avait disparu mais que néanmoins il pouvait être indemnisé en raison du préjudice subi du fait de ce vice.

Cass. com. 1er février 2011 n° 10-11.269 (n° 88 FS-PB), Sté Blanchisserie industrielle catalane c/ Sté Europe Auto.

- distinction obligation de délivrance et vice caché

Certains acheteur sont tentés d'introduire une action en justice pour manquement à l'obligation de délivrance en se fondant sur l'article 1604 du code civil alors que leur action relève de la gartie des vices cachés dprévue par l'article 1641 du code civil.

Il ya manquement à l'obligation de délivrance si le bien vendu n'est pas conforme aux stipulations du contrat tandis que la garantie des vices cachés couvre les défauts inhérents au bien vendu et le rendant impropre à sa destination.

En cas de coexistence de ces deux manquements, la troisième chambre civile et la chambre commerciale de la Cour de cassation estiment que l'acheteur ne peut agir que sur le fondement de la garantie des vices cachés . (notamment Cass. 3e civ. 20-10-2010 n° 09-68.052).

- le vendeur ne peut être poursuivi pour avoir transmis un diagnostic d'amiante erroné

Dans une affaire où l'acte de vente comportait une clause de non garantie mentionnant l'absence d'amiante au vu d'un « constat amiante » dressé par un professionnel et figurant en annexe.

Par la suite , il s'est révélé que le bien comportait de l'amiante et l'acheteur a agi contre le vendeur aux fins d'obtenir à son encontre des dommages et intérêts et le remboursement des frais de désamiantage.

La Cour de cassation a estimé que la clause de non garantie excluant la responsabilité du vendeur était valable dans la mesure où "un état relatif à l'amiante et établi par un professionnel a été annexé à l'acte de vente et que la mauvaise foi du vendeur profane, qui a rempli son devoir d'information, n'est pas établie."

(Cass. 3e civ. 6 juillet 2011 n° 10-18.882 (n° 871 FS-PB), Fabris c/ Barbu.)

- la clause excluant la garantie des vices cachés est valable entre professionnel

Il est de jurisprudence constante que la clause excluant la garantie des vices cachés est valable entre professionnel.

Se pose alors la question de savoir si un particulier qui a fait lui-même des travaux peut être considéré comme un professionnel?

La Cour de Cassation a affirmé dans une affaire où un **particulier** avait installé **avec le concours d'un chauffagiste** un poêle à bois dans sa maison. A la suite de la vente de celle-ci, un incendie s'était déclaré, provoqué par un mauvais raccordement du poêle à un conduit de fumée. L'acheteur avait alors mis en oeuvre la garantie des **vices cachés**.

La Cour de cassation a fait droit à cette demande, écartant l'application d'une clause exonératoire de garantie insérée dans l'acte de vente. En effet, le vendeur devait être assimilé à un professionnel tenu de connaître le vice : il s'était comporté en maître d'oeuvre, avait acheté les matériaux et avait conçu et réalisé en partie l'installation à l'origine du dommage.

Cass. 3e civ. 9 février 2011 n° 09-71.498 (n° 166 FS-PB), Brunel c/ Garantie mutuelle des fonctionnaires et employés de l'Etat et des services publics.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53