

Application de la garantie des vices cachés au vendeur de mauvaise foi en dépit d'une clause de non garantie

Clément Durez

Maître de conférences à l'Université Lyon 2

05-02-2015

Faits de l'espèce et décision de première instance. Suivant acte notarié du 23 juin 2011, deux personnes ont acheté ensemble une maison située dans l'Ain. Le 18 janvier 2012, les acheteurs ont assigné la vendeuse devant le tribunal d'instance de Belley en invoquant des problèmes d'évacuation des eaux usées. Les nouveaux propriétaires de la maison demandaient à être indemnisés par la vendeuse de leur préjudice sur le fondement de l'article 1641 du Code civil. Par jugement en date du 10 décembre 2012, le tribunal d'instance de Belley a condamné la vendeuse à payer aux deux acquéreurs la somme principale de 4 104,37 € et celle de 1 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Clause contractuelle de non garantie. La vendeuse a interjeté appel devant la cour d'appel de Lyon. Pour convaincre cette dernière de réformer la décision rendue par les juges belleyens, la vendeuse arguait, outre de l'absence de preuve du vice invoqué, de l'impossibilité pour les acheteurs de se prévaloir de l'article 1641 du Code civil étant donné qu'une clause du contrat de vente excluait cette garantie.

Existence de désordres constitutifs d'un vice caché. Devant la cour, les acquéreurs produisaient plusieurs attestations, émanant d'une part de leur voisin et d'autre part du gérant de la société intervenue pour nettoyer les canalisations litigieuses. La vendeuse n'ayant pas apporté de preuves contraires, ces attestations suffirent à caractériser l'existence de désordres aux yeux des magistrats. Selon eux, ces désordres constituaient un vice au sens de l'article 1641 dès lors qu'en « affectant l'évacuation des eaux usées des installations sanitaires du rez-de-chaussée, ils compromettent l'utilisation de ces dernières et rendent dès lors la maison impropre à son usage ». Ces problèmes d'évacuation ayant été constatés quelques jours seulement après la vente, les juges ont pu en déduire qu'ils préexistaient nécessairement à celle-ci et que le vice était effectivement caché pour les acheteurs au moment de leur entrée dans les lieux.

Mauvaise foi de la vendeuse. On sait qu'aux termes de l'article 1643 du Code civil, le vendeur « est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ». La garantie des vices cachés n'est donc pas d'ordre public et la loi autorise les parties à l'écartier dans leur contrat. En pratique, cette faculté échappe rarement au vendeur d'un bien immobilier qui, généralement bien conseillé, prendra toujours soin d'intégrer cette clause à l'acte de vente sans que l'acheteur ne soit réellement en mesure de la re-

mettre en cause. On peut regretter cette situation, même s'il faut néanmoins rappeler que la Cour de cassation a eu la bonne idée de préciser à plusieurs reprises que ces clauses sont réputées non écrites à l'égard du vendeur professionnel, celui-ci ne pouvant ignorer les vices de la chose, ou étant tenu de les connaître. Dans notre cas d'espèce, la vendeuse n'étant pas professionnelle, elle pouvait parfaitement se prévaloir de cette clause, à condition néanmoins d'être de bonne foi. En effet, interprétée *a contrario*, la règle de l'article 1643 interdit au vendeur qui connaissait le vice de se prévaloir d'une clause de non garantie. Or, non seulement la vendeuse reconnaissait avoir fait appel à un professionnel quelques années auparavant en raison de problèmes d'évacuation affectant sa maison, mais elle avait surtout, aux dires de son voisin, régulièrement fait appel à un personnel équipé pour faire déboucher ses évacuations d'eaux usées. La mauvaise foi de la vendeuse ne faisant aucun doute pour les magistrats lyonnais, la cour d'appel a logiquement confirmé le jugement rendu en première instance, procédant ici à une application usuelle et convaincante des articles 1641 et 1643 du Code civil.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6^e chambre civile, 6 novembre 2014, n° 12/09178