

## **Inapplication d'une clause exclusive de garantie des vices cachés en raison de la connaissance du vice par le vendeur**

**Caroline Lardaud-Clerc**

Docteur en droit de l'Université Jean Moulin Lyon 3

Dans un arrêt du 8 octobre 2015, la cour d'appel de Lyon s'est prononcée sur l'incidence de la mauvaise foi du vendeur dans la mise en œuvre de la garantie des vices cachés à la suite de la découverte, par les acquéreurs d'une maison, d'une forte odeur d'égout dans leur salle de bain. À l'origine du désordre se trouve un défaut d'évacuation des eaux usées des sanitaires. La diffusion d'un parfum par les vendeurs lors des visites avait empêché les acquéreurs de détecter l'échec des travaux menés antérieurement à la vente. Malgré la clause d'exclusion de garantie prévue au contrat, les acquéreurs appellent les vendeurs en garantie du vice caché et assignent en responsabilité la société ayant effectué les travaux.

La décision commentée illustre la mise en œuvre des articles 1641 et suivants du Code civil, reposant notamment sur l'assimilation de la connaissance du vice à la connaissance de ses manifestations par les vendeurs et l'inapplication subséquente de la clause exclusive de garantie.

**Conditions de la garantie des vices cachés.** La décision de la cour d'appel se plie à la lettre de l'article 1641, puisqu'elle examine chacune des conditions qu'il pose, à savoir la vérification de l'existence d'un vice rédhibitoire, caché pour l'acquéreur, rendant impropre la chose à son usage et antérieur à la vente.

Sans difficulté, la Cour d'appel retient l'existence d'un vice inhérent à la chose en se fondant sur le rapport d'expert constatant un dispositif d'évacuation hors service, ayant pour conséquence le remplissage du vide sanitaire. Cette odeur « impactant la vie quotidienne au sein de la maison » n'est donc que la conséquence d'un défaut du dispositif d'évacuation des eaux usées, assurément compris dans la chose vendue. Il convient alors de distinguer entre le vice et ses conséquences, c'est-à-dire entre le défaut d'évacuation et l'odeur qui s'en dégage. Les deux conduisent à l'impropriété de l'usage de la chose, puisque le défaut d'évacuation a empêché les eaux usées de s'écouler, rendant inutilisable les sanitaires de la maison et générant l'odeur nauséabonde. Or sans sanitaires, la maison perd en grande partie son usage d'habitation. Il faut relever que l'odeur seule n'aurait sans doute pas suffi à

caractériser l'impropriété, car elle relève davantage d'un simple trouble de l'usage de la chose. Alors, une sanction sur le fondement du manquement à l'obligation de conseil aurait pu être préférée (sur la sévérité du traitement des problèmes d'évacuation voir, [Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 mars 2007, n° 06-12461](#) ; voir cependant, [Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 24 janvier 1996, n° 94-10551](#)).

Le défaut d'évacuation ayant pour conséquence le remplissage du vide sanitaire, il suffisait de vérifier le niveau de celui-ci pour dater le vice. C'est ainsi que la cour d'appel caractérise l'antériorité du vice. Sans doute la présence des parfums lors des visites dissimulant l'odeur aurait-elle pu témoigner de l'existence du vice au moment de la vente. Toutefois, la présence des parfums est mise au service du caractère caché du vice, car elle n'est qu'une conséquence de ce dernier. L'article 1642 exige que le vice de la chose ne puisse pas être décelé par l'acquéreur, à qui il ne doit par ailleurs pas avoir été révélé. Les critères de connaissance dépendent de la qualité des parties et l'arrêt commenté prend soin de relever que les acquéreurs non professionnels ne pouvaient pas découvrir le vice par eux-mêmes compte tenu de la configuration des lieux et de la difficulté de l'accès au vide sanitaire. En outre, il faut relever que, par la dissimulation olfactive, les vendeurs ont empêché toute connaissance spontanée du vice par les acquéreurs. Malgré la présence des parfums, les acquéreurs n'avaient pas à s'interroger sur une éventuelle manœuvre de la part des vendeurs, solution conforme à la souplesse admise par la Cour de cassation à l'égard de l'acquéreur non professionnel, qui n'est pas tenu à un examen poussé de la chose ([Cass. AP., 27 octobre 2006, n° 05-18977](#)). Somme toute, la révélation de l'odeur n'aurait sans doute pas révélé le vice aux acquéreurs, dans la mesure où la Cour de cassation considère généralement qu'un indice sur l'existence du vice ne vaut pas connaissance dudit vice (voir par exemple, [Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 janvier 1980, n° 78-14457](#)). En revanche, la manœuvre des vendeurs devient de prime importance en présence d'une clause d'exclusion de garantie.

**Sort de la clause exclusive de garantie.** L'article 1643 du Code civil autorise l'aménagement de garantie par les parties et, en la matière, la pratique notariale insère souvent au contrat une clause d'exclusion de garantie entre non professionnels, qui ne peut être neutralisée que par la preuve de la mauvaise foi du vendeur. L'attitude de ce dernier influence donc la mise en œuvre de l'article 1641 et on assiste à une subjectivisation de la garantie des vices cachés, dont le pivot devient la connaissance par le vendeur de l'existence du vice antérieurement à la vente.

En l'espèce, la présence d'une telle clause a imposé la démonstration de la connaissance par les vendeurs du défaut d'évacuation. À cet égard, la cour d'appel exclut une argumentation purement juridique fondée sur le caractère indécélable du vice pour les vendeurs non professionnels, puis adopte un raisonnement empirique en deux temps. Tout d'abord, elle relève que les vendeurs ont procédé à des travaux quelques mois avant la vente, ce qui démontre qu'ils avaient connaissance de la défectuosité du vide sanitaire à cette époque. Ensuite, la juridiction rhodanienne relève que les vendeurs ont camouflé l'odeur des eaux usées, montrant tout à la fois qu'ils avaient conscience que la réparation entreprise n'avait pas été efficace, et leur volonté de tromper les acquéreurs en dissimulant le vice. En assimilant la connaissance des manifestations du vice à la connaissance du vice lui-même, la Cour d'appel accepte de reconnaître la déloyauté dans la dissimulation, démonstrative de la mauvaise foi des vendeurs.

**Indemnisation des acquéreurs.** La connaissance du vice par les vendeurs prouvée, la clause exclusive de garantie est évincée, et les sanctions spécifiques à la garantie des vices cachés peuvent s'appliquer. Les acquéreurs peuvent ainsi bénéficier de la réparation intégrale prévue par l'article 1645 du Code civil applicable en cas de mauvaise foi du vendeur. Cette indemnisation est partiellement partagée avec l'entreprise de travaux, par l'engagement de sa responsabilité pour faute sur le fondement de l'article 1382. Avec justesse, la cour d'appel de Lyon répartit la charge de l'indemnisation entre les débiteurs, circonscrivant l'indemnisation *in solidum* aux frais de pompage du vide sanitaire. Les autres chefs de préjudice – notamment les malfaçons du réseau d'évacuation – demeurent à la charge des vendeurs.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6<sup>e</sup> chambre, 8 octobre 2015, n° 14-00919