



Contrat de vente et clause de non garantie des vices cachés

Par Moonmadness

J'apprend qu'un contrat de vente immobilier peut comporter une clause de non garantie des vices cachés, qui empêche par la suite à l'acheteur de se retourner contre le vendeur pour une éventualité de vice caché.

Je lis ailleurs qu'une telle clause ne peut être prévue que dans le cadre d'une vente entre particuliers.

Est-ce que le fait que le vendeur est une société rend cette clause non valable ?

Je veux dire, si dans le contrat de vente que l'actuel propriétaire me soumet, il y a cette clause, et que ce propriétaire est une société et non pas un particulier, cette clause n'a pas d'effet ?

Par AGeorges

Bonsoir Moonmadness,

Texte corrigé. Les considérations ci-dessous ne sont pas applicables au domaine immobilier (mais dans tous les autres).

[ce que le Code Civil ne précise pas ...]

Eh bien, l'article 1641 du Code Civil n'est pas d'accord avec ce que vous avez appris ou lu.

Dans toute vente, la garantie des vices cachés est incluse par défaut, entre professionnels ou particuliers sans distinction. Il n'est même pas besoin qu'elle soit écrite contractuellement, et même, si une clause de contrat en dispensait le vendeur, ce serait une cause réputée non-écrite.

Dans le domaine juridique, la consultation de wikileaks est fortement décommandée. lol.

Par janus2

Bonjour AGeorges,

La clause d'exonération de la garantie des vices cachés (et apparents) est présente dans pratiquement tous les actes de vente immobilière.

Par exemple : "« L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés."

Contrairement à ce que vous dites, cette clause s'applique pleinement (jurisprudence constante).

Les seuls cas où elle ne s'applique pas, c'est lorsque le vendeur connaissait le vice caché et qu'il l'a tu de façon à tromper son acheteur (dol), encore faut-il que l'acheteur le prouve, ou lorsque le vendeur est un professionnel de l'immobilier, censé connaître les problèmes par défaut.

Par janus2

Je lis ailleurs qu'une telle clause ne peut être prévue que dans le cadre d'une vente entre particuliers.

Est-ce que le fait que le vendeur est une société rend cette clause non valable ?

Bonjour,

Il ne suffit pas que le vendeur soit un professionnel, mais qu'il soit un professionnel de l'immobilier...

Par ESP

Bonsoir

Est-ce que le fait que le vendeur est une société rend cette clause non valable ?

Tout à fait, mais par "société" il faut comprendre professionnelle, car dans le cas d'une société de personnes comme une SCI familiale de détention et gestion, qui n'a pas d'activité professionnelle dans l'immobilier, cela reste valable.

Par AGeorges

Bonsoir,

Toutes mes excuses, ma déclaration ne concerne pas l'immobilier. Je complète donc mon texte ...

(Mais rien de nouveau par rapport à ce qu'a dit Janus2)

Pour l'immobilier, la base reste l'article 1641 :

Il est d'usage, pour le vendeur particulier, de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Tous les compromis comportent une telle clause. Toutefois, malgré cette clause, cette exonération de garantie ne joue pas, et le vendeur vous doit donc la garantie, s'il est de mauvaise foi (ce qu'il faudra prouver).

L'exonération de garantie ne peut pas jouer non plus si le vendeur ne fournit pas les différents diagnostics prévus par la loi. (ces diagnostics, ajoutés au fil des années servant justement à éviter qu'il existe des vices cachés)

Il y a une présomption de connaissance des vices lorsqu'il s'agit d'un vendeur professionnel (dans l'immobilier). Il ne peut pas s'exonérer de cette garantie. (un agent immobilier, simple intermédiaire, n'est pas considéré comme un vendeur professionnel).

Par Moonmadness

AGeorges

L'exonération de garantie ne peut pas jouer non plus si le vendeur ne fournit pas les différents diagnostics prévus par la loi. (ces diagnostics, ajoutés au fil des années servant justement à éviter qu'il existe des vices cachés)

Y-a-t-il un article de loi ou une jurisprudence qui appuie ce que vous dites ?

Par AGeorges

Bonsoir Moonmadness,

Bien sûr.

Notez bien qu'à chaque diagnostic peut correspondre un vice caché qui ne l'est plus du fait dudit diagnostic. Logiquement, l'absence d'un diagnostic spécifique ne permet pas de s'exonérer de la garantie associée.

En réalité, au fil des années, le nombre de diagnostics obligatoires a tellement augmenté que l'on peut 'presque' considérer comme je l'ai fait dans ma première approche incomplète que l'article du code civil s'applique à l'immobilier, mais indirectement, via les diagnostics obligatoires. Cela suppose tout de même que l'acheteur les lise et les comprenne, ce qui est un autre sujet.

L'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement son "II" vous rassurera totalement sur ce sujet.

Par ESP

Pour compléter si besoin, ce site d'un ancien intervenant que j'ai souvent rencontré sur Experatoo.

[url=https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-vices-caches-en-immobilier]https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-vices-caches-en-immobilier[/url]

Par Moonmadness

A la lecture de la clause, est-il possible d'en négocier son retrait ? Vous me dites qu'il est d'usage d'ajouter cette clause, mais est-il également fréquent de la retirer après lecture si l'acheteur l'exige ?

Puisque l'ajout de cette clause a pour but de contourner l'article 1641 du code civil, pourquoi n'est-elle pas tout simplement abusive selon l'Article L212-1 ?

Par AGeorges

Bonsoir Moonmadness,

Dans une certaine mesure, vous avez raison. Finalement, le systématisme des jurisprudences affirmé par Janus2 paraît loin d'être vérifié si l'on en croit les nombreux exemples fournis par "Aquitaine".

Ma tendance est de penser que du fait de la quantité de diagnostics ajoutés au fil des années, cette clause sert plutôt, pour employer un mot déjà utilisé sur ce forum, de référence synallagmatique. Elle protège le vendeur d'une certaine inconséquence de l'acheteur qui, sans cette clause, pourrait se permettre de ne rien vérifier et de ne rien lire. Comme, de son côté, l'acheteur est protégé par tous les diagnostics, cela représente un équilibre raisonnable.

On peut aussi supposer que si le législateur n'a pas rendu une telle clause systématiquement "non-écrite", c'est qu'il y a trouvé des raisons. Quant à savoir si ce sont celles que je vous ai énoncées ...?

Et, bien sûr, une telle clause est négociable.

Par ESP

Personnellement, je n'ai jamais mélangé diagnostics et clause relative aux vices cachés et je n'engage pas ma responsabilité sur ce point.

Par AGeorges

@ESP

Personnellement, je n'ai jamais mélangé diagnostics et clause relative aux vices cachés et je n'engage pas ma responsabilité sur ce point.

C'est bien normal, le dispositif paraît très récent (ordonnance de décembre 2019, décret d'application sans doute juin-juillet 2020). Mais la loi le dit clairement ... désormais.

Par Moonmadness

je relance une question à laquelle j'aurais aimé avoir une réponse :

A la lecture du contrat et de la fameuse clause, est-il possible d'en négocier son retrait ? Vous me dites qu'il est d'usage d'ajouter cette clause, mais est-il également fréquent de la retirer après lecture si l'acheteur l'exige ?

Par AGeorges

Bonsoir Moonmadness,

En fait, vous posez deux questions.

J'ai déjà répondu OUI à la première, un contrat étant toujours négociable sur ce type de clause.

Pour la seconde, il faudrait disposer de statistiques de la profession. Je n'en connais pas. En tous cas, si les 'pros' mettent aujourd'hui cette clause systématiquement, on peut penser que la plupart des 'clients' signent sans lire tout ce qui est écrit en petit ...

Par ESP

""C'est bien normal, le dispositif paraît très récent (ordonnance de décembre 2019, décret d'application sans doute juin-juillet 2020). Mais la loi le dit clairement ... désormais.""

Mais de quoi parlez vous ainsi ?

Par AGeorges

Bonsoir ESP,

Mais de quoi parlez vous ainsi ?

Je parle du lien entre "diagnostics et clause relative aux vices cachés" qui est, depuis la loi de 2019, bien défini et qui vous permettrait, désormais, d'engager votre responsabilité.

Par Moonmadness

Merci à vous tous pour vos réponses qui m'ont éclairé sur ces quelques points.

Par ESP

Pourriez vous m'indiquer cette loi, svp AGeorges ?

Par AGeorges

Bonsoir ESP,

L'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement son "II" vous rassurera totalement sur ce sujet.

Modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 94 (V)

C'est tout récent ...

Par ESP

L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, je l'ai mémorisé depuis longtemps en travaillant les vices cachés, je ne vois aucun "dispositif" nouveau en 2019...

Laissons! Car si je reprends tous les posts de ce fil, on est loin du sujet...

""Est-ce que le fait que le vendeur est une société rend cette clause non valable ?

Je veux dire, si dans le contrat de vente que l'actuel propriétaire me soumet, il y a cette clause, et que ce propriétaire est une société et non pas un particulier, cette clause n'a pas d'effet ?""