

Recueil Dalloz 2010 p. 207

Vices cachés : exclusion de la garantie et responsabilité du notaire

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

16 décembre 2009

n° 09-10.540 (n° 1497 FS-P+B)

Sommaire :

Selon 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.

Le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause (cassation pour violation de l'article 1643 du code civil).

Pour limiter la condamnation du notaire, à la seule réparation du préjudice financier subi par les époux acquéreurs, une cour d'appel avait retenu que, si la faute du notaire était de nature à avoir empêché les acquéreurs d'apprécier le coût des travaux nécessaires à la réfection de leur appartement, elle n'était pas en lien direct avec le préjudice locatif subi par les époux acquéreurs.

En statuant ainsi, sans rechercher si l'ignorance des acquéreurs, par la faute du notaire, de la présence de termites n'avait pas retardé l'exécution des travaux de réfection de l'appartement, notamment en raison de la nécessaire mise en oeuvre d'une procédure judiciaire aux fins d'établir la preuve de la présence de termites, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef et au regard de l'article 1382 du code civil  (1).

Demandeur : Héraud (Epx)

Défendeur : 19 Allées de Chartres (Sté)

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux 1re ch. B 8 juillet 2008 (Cassation)

Texte(s) appliqué(s) :

Code civil - art. 1643 - art. 1382

Mots clés :

VENTE * Garantie * Garantie des vices cachés * Clause d'exclusion * Vente immobilière * Termites * Notaire * Responsabilité * Recherche

(1) Rappr. : Civ. 3e, 28 mars 2007, D. 2007. AJ 1139  ; 19 nov. 2008, D. 2009. Pan. 3085, obs. Trébulle  ; 8 avr. 2009, D. 2009. AJ 1206, obs. Forest .