

## Commentaire d'arrêt examen

Par **Mirabelle62**, le 11/05/2016 à 16:46

Bonjour,

Je viens d'avoir mon examen en droit civil et j'aurais souhaité avoir quelques avis sur mon sujet j'ai eu un commentaire d'arrêt du 24 mars 2016 concernant une clause d'exonération de la garantie des vices cachés

J'ai fait comme plan

I) l'inopposabilité de la garantie des vices cachés par rapport aux vendeurs

A) l'incompétence des vendeurs ayant agi de bonne foi

B) la reconnaissance par l'expert de la non gravité du vice

II) l'impossibilité de la requête des acquéreurs soulevant des manquements

A) vice du consentement reconnu dans le protocole transactionnel

B) l'acte de vente soumis à une clause d'exonération de la garantie des vices cachés

Ainsi dans mon dernier paragraphe j'ai aussi soulevé le fait que les juges n'avaient pas fondé leur jugement sur l'article 1643 du code civil ...

Pensez vous que mon plan tient la route où je risque une note désastreuse en sachant que je n'ai pas pu développer comme je le souhaitais manque d'organisation donc manque de temps ... Merci d'avance

Par **Camille**, le 11/05/2016 à 18:24

Bonjour,

Pas tout bien suivi mais une chose est certaine :

[citation]A) *l'incompétence des vendeurs ayant agi de bonne foi* [/citation]

Je ne sais pas trop ce que vous entendez par "incompétence des vendeurs" mais, même de bonne foi et même pas au courant du vice au moment de la vente, le vendeur reste civilement responsable de ce qu'il a vendu.

Par **Camille**, le 11/05/2016 à 18:30

Re,

[citation]B) *l'acte de vente soumis à une clause d'exonération de la garantie des vices cachés* [/citation]

Oui, mais penser à bien soigner la rédaction de cette clause. Par exemple, pour la vente d'un véhicule, inutile d'écrire "véhicule vendu en l'état" sur l'acte de cession, formule qui n'a aucune valeur juridique.

Par **Mirabelle62**, le **11/05/2016** à **18:51**

L'incompétence je parle en fait que les vendeurs sont néophyte et qu'ils n'ont aucune connaissance dans l'immobilier ce ne sont pas des professionnels  
Pour la clause je n'ai surtout pas compris pour dans l'arrêt les juges ne faisait pas appel à l'article 1643 du code civil donc j'ai émis cette hypothèse mais je pense mettre plante royalement ...

Par **Camille**, le **11/05/2016** à **19:43**

Bonsoir,  
Ben, il faudrait nous mettre un lien sur cet arrêt pour qu'on puisse le lire sinon, autant chercher une aiguille dans une botte de foin, la date ne suffit évidemment pas et arrêt de 2016, trop récent pour être universellement connu.

Par **Mirabelle62**, le **11/05/2016** à **20:40**

Oui c'est vrai j'ai pas mis le lien désolé :/  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000032315091>  
Voilà merci pour votre aide je suis stressé je sais pas si je me suis réellement plante et je n'ai pas eu la possibilité d'aller voir mon prof pour lui demander son avis

Par **Camille**, le **11/05/2016** à **22:09**

Bonsoir,  
A mon humble avis, la Cour a, indirectement, appliqué le 1643 sans le dire :

[citation]de la Cour (de cassation) :  
*qu'ainsi la mauvaise foi des vendeurs n'était pas établie, la cour d'appel en a exactement déduit qu'ils pouvaient se prévaloir de la [s]clause de l'acte de vente excluant la garantie des vices cachés[/s][/citation]*

Pas de mauvaise foi => clause présente et valable.

et :

[citation]Article 1643 du Code civil

*Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, [s]à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie[/s].[/citation]*

Ce qui revient à dire que l'acte de vente doit comporter "une clause excluant la garantie des vices cachés".

C'est le cas dans la situation de cet arrêt.

Par **marianne76**, le **13/05/2016** à **13:52**

Bonjour

Pouvez vous mettre le numéro de pourvoi que je puisse lire l'arrêt ? (votre lien ne fonctionne pas)

les sous parties de votre 1ère partie ne vont pas

Vous indiquez que les vices cachés ne sont pas opposables aux vendeurs

il semble qu'il y ait une clause qui écarte cette garantie votre A ne veut pas dire grand chose comme vous l'a fait observer Camille donc il conviendrait de formuler ainsi : A / l'existence d'une clause écartant la garantie (si tel est le cas)

Cependant dans votre B vous indiquez l'absence de vices graves, s'il s'agissait d'une clause qui écarte la garantie on n'aurait pas à aller vérifier la gravité du vice, donc il y a un réel souci

Par **Camille**, le **13/05/2016** à **14:32**

Bonjour,

Si, si, avec moi, ça marche :

[citation]*Cour de cassation  
chambre civile 3*

*Audience publique du jeudi 24 mars 2016*

*N° de pourvoi: 15-12779*

*Non publié au bulletin* [/citation]

[smile3]

Par **marianne76**, le **13/05/2016** à **16:33**

Merci Camille

Par **marianne76**, le **13/05/2016** à **16:44**

Et bien je confirme le B intitulé la reconnaissance par l'expert de la non gravité du vice cela ne va pas du tout. Avec ce sous titre on a donc l'impression que les conditions exigées pour les vices cachés ne sont pas remplies à savoir un vice suffisamment grave, alors que c'est tout le contraire

Ici ce qu'il faut mettre en avant en B c'est l'absence de preuve de la mauvaise du vendeur.

Puisque oui il a caché un vice mais il ne se doutait pas de la gravité du problème .

Par ailleurs sur l'existence de la clause n'avez aucun doute, c'est écrit noir sur blanc dans l'arrêt

Par **Mirabelle62**, le **14/05/2016** à **15:07**

L'expert précise bien dans l'arrêt que le vice n'est pas important et que son évolution est lente ; de plus, notre professeur n'a pas mis la prétention des parties c'est à dire des acquéreurs (on a pas la fin de l'arrêt) c'est pour cela que j'ai expliqué que l'expert parle d'évolution lente donc aucune importante du vice j'ai parlé des manquements dans la prétention des acquéreurs. Pour l'existence de la clause c'est pour cela que j'en ai parlé dans mon grand II B dans le sens où les juges du fond aurait pu se fonder sur l'article 1643 après je sais que je n'ai pas fait un plan satisfaisant mais j'ai compris l'arrêt sans réussir à bien expliquer mais si j'ai mis ce poste c'est pour savoir si ma copie tient un peu la route ou si c'est complètement faux mais j'avoue avoir commis de nombreuses erreurs ... Vos remarques me sont tres utiles et je m'en mort les doigts car je savais que mon commentaire ne tenait pas la route mais hélas comme j'ai précisé avant j'ai fait une erreur dans la Gestion de mon temps j'ai passé deux heures sur mon brouillon et une heure à ma rédaction mais arrive à la rédaction j'ai été troublé par mon manque de fiabilité et je ne pouvais pas tout recommencer ...

Par **marianne76**, le **14/05/2016** à **16:32**

Bonjour

[citation]L'expert précise bien dans l'arrêt que le vice n'est pas important et que son évolution est lente ;/citation]

Attention à savoir bien lire un arrêt ce n'est pas exactement ce que dit l'expert d'ailleurs il suffit de réfléchir , si le vice n'était pas grave l'article 1641 du Code civil ne serait tout simplement pas applicable sans avoir besoin de passer par la clause exonératoire insérée dans le contrat. Pour en revenir à l'affaire, les vendeurs étaient bien au courant d'un problème mais c'est que dit l'expert ils ne pouvaient pas se rendre réellement compte de l'évolution du vice qui était lente je vous cite l'arrêt : " que, si M. Y... avait cherché à masquer l'existence de fissures inesthétiques de nombreuses années avant la vente, il n'était pas démontré qu'il avait acquis la connaissance de leur gravité, d'autant que leur évolution manifestement lente pouvait laisser penser à un phénomène limité et sans réelle importance ". Cela ne veut pas dire que le vice est mineur, pour le vendeur il l'était alors qu'en fait il était grave, mais comme il n'est pas considéré de mauvaise foi du fait qu'il n'avait pas conscience du problème, du coup la clause écartant la garantie des vices cachés est valable et opposable aux acheteurs . Pourquoi dites vous que les juges ne se fondent pas sur 1643 ? Voilà ce que dit l'arrêt : la cour d'appel en a exactement déduit qu'ils pouvaient se prévaloir de la clause de l'acte de vente excluant la garantie des vices cachés" c'est ni plus ni moins que l'application de l'article 1643.

Par **Camille**, le **14/05/2016** à **21:37**

Bonjour,

C'est bien ce que je pensais aussi (voir ma réponse).