

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Steve Gomes | Le : 12 juin 2023

Exclusion de la garantie pour les défauts dans la vente immobilière - l'acquéreur n'a-t-il plus que les yeux pour pleurer ?

Dans le cadre d'une vente immobilière soumise au régime légal ordinaire, le vendeur répond à l'égard de l'acquéreur des défauts dont pourraient souffrir le bien immobilier objet de la vente. L'on parle de défaut lorsque le bien immobilier ne présente pas une qualité promise ou une qualité dont l'acquéreur pouvait raisonnablement penser que le bien en question serait pourvu. Les parties sont toutefois libre de déroger au système légal pour durcir les règles sur la garantie ou au contraire de les limiter, voire de les supprimer.

Dans la pratique, il n'est en effet pas rare que les actes de vente immobilière contiennent une clause d'exclusion de la garantie pour les défauts. L'acquéreur d'un bien immobilier sur la base d'un acte de vente contenant une clause d'exclusion de garantie ne peut en principe pas agir à l'encontre du vendeur pour les défauts de l'ouvrage. Ce n'est que dans des cas bien particuliers que l'acquéreur pourra agir à l'encontre du vendeur en dépit d'une clause d'exclusion de garantie, à savoir :

1. Est-ce que les parties ont bien voulu intégrer une clause d'exclusion de responsabilité à leur contrat ?

a. S'agit-il d'une pure clause de style ? Une exclusion de responsabilité ne peut pas résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu. Si tel est le cas, la clause d'exclusion des droits de garantie ne déploierait pas d'effet.

b. Est-ce que la clause est rédigée de façon suffisamment claire ? Les parties doivent pouvoir comprendre le contenu de l'engagement qu'ils prennent. Les notaires jouent dans ce cadre un rôle important puisqu'ils sont tenus par une obligation d'information.

c. Est-ce que le défaut en question est couvert par l'exclusion de garantie ? Un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour répondre à cette question, il convient en principe de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu.

2. Est-ce que le défaut a été frauduleusement dissimulé par le vendeur ? [l'art. 199 CO](#) prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur. Le vendeur doit communiquer à l'acquéreur les informations importantes pour lui permettre de conclure la transaction, s'il ne fait pas il viole ses obligations. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Cela présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut au moment de la vente.

Si l'acquéreur est en mesure d'apporter la preuve d'un des cas de figure mentionné ci-dessus, la clause d'exclusion de garantie ne sera pas applicable et l'acquéreur pourra faire valoir ses droits.

Il veillera à respecter les autres conditions fixées par loi pour faire valoir ses droits. L'acquéreur doit en particulier adresser un avis des défauts au vendeur bien immédiatement après la découverte de celui-ci et ne pas avoir connaissance du défaut au [moment de la conclusion du contrat](#). A défaut et si le contrat ne prévoit pas d'autres mécanismes, il perdre l'intégralité de ses droits de garantie.

Nous recommandons aux personnes qui souhaitent faire l'acquisition de bien immobilier sans garantie de procéder à une analyse technique du bien.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-des-contrats/exclusion-de-la-garantie-pour-les-defauts-dans-la-vente-immobiliere-lacquereur-na-t-il-plus-que-les-yeux-pour-pleurer/>