



HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012, RG numéro 10/00776

Romain Loir

► To cite this version:

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012, RG numéro 10/00776.
Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.166-167. hal-02732826

HAL Id: hal-02732826

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732826>

Submitted on 2 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Amiante – Garantie des vices cachés – Clause exonératoire – Dol

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2012, RG n° 10/00776

Romain LOIR

Dans les ventes d'immeubles conclues entre particuliers, la garantie contre les vices cachés est fréquemment privée d'effets par l'existence d'une clause de non-garantie. C'est ce que l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis le 8 juin 2012 permet d'illustrer.

En l'espèce, la vente d'une maison d'habitation avait eu lieu en 2004. Trois ans plus tard, sur la base d'un rapport d'expertise révélant la présence d'amiante dans leur maison, les acquéreurs firent assigner les vendeurs sur le fondement de la garantie contre les vices cachés et/ou du dol.

La Cour d'appel de Saint-Denis rejette leurs demandes. Elle estime que la garantie contre les vices cachés ne doit pas jouer, dès lors que les acheteurs avaient été alertés au moment de la vente du risque de la présence d'amiante, risque pointé du doigt par un constat annexé à l'acte, et qu'ils avaient accepté dans l'acte d'en faire leur affaire personnelle. Elle juge en outre que le dol n'est nullement caractérisé, puisqu'il n'était établi ni que les vendeurs aient eu connaissance de la présence d'amiante, ni qu'ils aient sciemment cherché à la dissimuler.

⁴ G. LOISEAU, précité.

La décision semble répondre à une parfaite logique juridique. Il est en effet constant qu'entre particuliers, la garantie contre les vices cachés peut être écartée par une clause du contrat de vente¹, ce qui était apparemment le cas en l'espèce, les acheteurs faisant « leur affaire personnelle » du risque de la présence d'amiante. En outre, le dol suppose l'intention de tromper son cocontractant et la Cour constate que la preuve de cette intention dolosive n'était pas établie.

Pour autant, il ressort aussi des termes de l'arrêt qu'« *il résulte du constat effectué par la société TAM qui a été joint au compromis puis à l'acte authentique que “des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ont été repérés pour lesquels des analyses et investigations ultérieures devaient être effectuées ; prélèvements non réalisés suite au refus des propriétaires M et Madame P. ; la charpente n'a pu être contrôlée : pas d'accès”* ».

En d'autres termes, au moment de la vente, les vendeurs avaient connaissance, sinon de la présence d'amiante, au moins du risque de la présence d'amiante, et ce n'est qu'en raison de leur refus que cette présence n'a pu être confirmée.

Dès lors, ne pouvait-on en tirer argument pour écarter le jeu de la clause exonératoire de la garantie contre les vices cachés qui, rappelons-le, ne peut être efficace qu'à la condition que le vendeur ait été de bonne foi, c'est-à-dire qu'il n'a pas connu le vice² ? De la même façon, cette connaissance du vice ne pouvait-elle permettre de caractériser l'intention dolosive ?

Ces interrogations révèlent que la justification de la solution n'est peut-être pas aussi solide qu'il y paraît au premier abord.

Cela étant, même en écartant le jeu de la clause d'exonération de garantie, l'issue n'aurait sans doute pas été différente, car en tout état de cause, il était établi que le vice était connu des acquéreurs, qu'il n'était pas caché. Et la clause selon laquelle les acheteurs déclaraient faire « leur affaire personnelle » du risque d'amiante aurait pu suffire à écarter la responsabilité des vendeurs sur le fondement du dol, lequel n'était du reste sans doute pas déterminant du consentement des acquéreurs.

Si la décision de la Cour d'appel de Saint-Denis peut être approuvée, ce n'est donc pas tant en raison de sa motivation qu'en raison de sa solution.

¹ V. au sujet de l'amiante : Civ. 3^e, 6 juill. 2011, n° 10-18.882.

² F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, n° 292.