

La nullité de la vente d'un logement indécent ou les trop nombreuses actions de l'acheteur

Bérengère Cagnon

Doctorante contractuelle, Université Jean Moulin Lyon 3

La coexistence d'un droit commun des obligations et d'un droit spécial de la vente entraîne un inévitable chevauchement des actions de l'acheteur. L'erreur sur la substance de la chose, le défaut de délivrance conforme et les vices cachés sont trois fondements qu'il est possible d'invoquer pour obtenir la nullité d'un contrat de vente. Malgré les réponses apportées par la jurisprudence, la distinction de ces actions reste difficile, comme en atteste l'arrêt de la cour d'appel de Lyon du 15 janvier 2013.

Après avoir conclu un contrat de vente sur un logement le 29 octobre 2004, les acquéreurs apprennent que leur bien a été déclaré « insalubre irrémédiable » le 17 mars 2009 par un arrêté préfectoral. L'immeuble n'étant plus habitable, ils assignent le vendeur en annulation de la vente pour erreur sur les qualités de la substance de la chose vendue. Par jugement du 16 mars 2011, le TGI de Lyon fait droit à leur demande et annule le contrat.

Le vendeur interjette alors appel : il estime que la demande des acquéreurs est irrecevable. Il fait valoir d'une part que l'insalubrité n'existait pas au jour de la vente, celle-ci ayant été déclarée plus de quatre ans après la conclusion du contrat, et d'autre part que l'impropriété à la destination normale d'habitation d'un bien ne relève pas de l'erreur ou du défaut de délivrance conforme, mais de l'action en garantie des vices cachés. Il ajoute que, quand bien même l'action aurait été fondée sur la garantie des vices cachés, elle aurait dû être rejetée puisqu'introduite au-delà du délai de prescription et évincée par une clause d'exonération stipulée dans l'acte de vente.

En réponse, les intimés estiment que l'action en nullité pour erreur est bien fondée car, pour eux, le caractère habitable du logement est substantiel. De plus, l'action est recevable puisque les éléments caractérisant l'insalubrité du logement préexistaient au moment de la vente. Enfin, l'action en nullité pour erreur sur les qualités substantielles de la chose « peut être intentée indépendamment de l'action en garantie des vices cachés » et la clause d'exonération ne fera pas obstacle à cette dernière action car le vendeur peut être, selon les intimés, qualifié de professionnel.

Les juges ont donc dû déterminer sur quel fondement un acheteur devait baser son action en nullité lorsque le bien qu'il avait acquis se révélait être un logement indécent. En l'espèce, les parties ont pensé qu'il fallait agir sur l'erreur substantielle ou sur la garantie des vices cachés. Une telle confusion est tout à fait compréhensible dès lors qu'une erreur de l'acquéreur – soit l'inexistence d'une qualité substantielle – peut être le fait d'un vice caché – c'est-à-dire l'existence d'un défaut –, un tel vice pouvant affecter une qualité substantielle du bien. L'absence d'une qualité attendue par l'acquéreur peut être constitutive d'une erreur ou perçue comme un défaut de la chose. Les débats

doctrinaux reflètent ces difficultés : la distinction entre erreur et vice caché a été longtemps discutée, tant sur son existence-même que sur ses critères (voir notamment D. Tallon, « Erreur sur la substance et garantie des vices dans la vente immobilière », *Études Hamel*, 1961, p. 435 et s.).

Les parties s'appuyaient à titre subsidiaire sur l'obligation de délivrance conforme. La distinction entre le manque d'une qualité convenue et un vice caché n'est pas aisée non plus, bien qu'essentielle : par exemple, les délais ne sont pas les mêmes – 5 ans pour la non-conformité contre 2 ans pour agir en garantie des vices cachés –, la sanction est subordonnée à l'existence d'un préjudice dans le cas des vices cachés et il n'est pas possible de s'exonérer d'un manquement à l'obligation de délivrance conforme.

Les magistrats de la cour d'appel de Lyon estiment finalement que l'action des acquéreurs « relève [...] exclusivement de la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil de sorte qu'il n'y a pas lieu de rechercher si leur consentement a été donné par erreur ». Les magistrats affirment ainsi deux choses. La première est que la garantie des vices cachés est le seul fondement possible pour une action exercée pour défaut de la chose vendue. Ils appliquent en cela la jurisprudence de la Cour de cassation et le principe selon lequel le droit spécial – ici, la mise en œuvre de la garantie des vices cachés – doit être préféré au droit général. La seconde affirmation concerne l'hypothèse d'un cumul des actions : en précisant que l'action des acquéreurs relève « exclusivement » de la garantie des vices cachés, les magistrats excluent cette idée, en accord avec la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. civ. 1^e, 14 mai 1996, n° 94-13921). La Haute juridiction n'hésite pas à préciser que les juges du fond doivent requalifier l'action si besoin (Cass. civ. 1^e, 12 juillet 2001, n° 99-16687).

La cour déclare irrecevable l'action des acquéreurs : si l'action requalifiée en garantie des vices cachés n'est pas prescrite, elle se heurte néanmoins à la clause d'exonération inscrite au contrat de vente, les magistrats ayant estimé que le vendeur ne pouvait être qualifié de professionnel.

Arrêt commenté :

CA Lyon, ch. civile 01 section B, 15 janvier 2013, n° 11/03704