



LES VICES CACHES : FICHE PRATIQUE

Fiche pratique publié le 17/01/2012, vu 2090 fois, Auteur : [Marine SER Y](#)

I. Définition

Aux termes de l'article 1603, le vendeur assume "deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend". Cette seconde obligation, elle-même se dédouble, comme le précise l'article 1625 : à la garantie donnée à l'acquéreur contre une éviction s'ajoute la garantie contre les vices cachés.

Selon les articles 1641 et suivants du Code Civil, le vice caché se définit comme un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il en avait eu connaissance.

II. Conditions

La garantie constitue une obligation de résultat, c'est-à-dire qu'elle est mise en jeu dès que la défectuosité de la chose est établie.

Pour menacer le contrat passé et engager la garantie, le vice doit :

- présenter une gravité suffisante : celui-ci rend la chose acquise impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il en avait eu connaissance
- être caché : ce qui conduit à exclure les hypothèses où le vice est apparent, aussi bien que celles où il était connu de l'acquéreur.
- être antérieur à la vente : et plus précisément au transfert de propriété, condition souverainement appréciée par les juges du fond. En effet, à compter du transfert de propriété, la chose passe aux risques de l'acquéreur et la survenance d'un vice pèse sur ce dernier.

III. Preuve

Il incombe à l'acquéreur d'établir que la chose ne répond pas à l'usage qu'on peut en attendre.

Cependant, pèse sur le vendeur une obligation de résultat, c'est-à-dire que l'acquéreur n'a pas à prouver l'existence d'une faute, mais seulement à établir le vice de la chose. Par-là, il pourra notamment obtenir l'anéantissement du contrat ou une réduction du prix (C. civ., art. 1644).

IL est important de noter que le vendeur est tenu à garantie même s'il ignorait, de toute bonne foi, les défauts de la chose (C. civ., art. 1643).

IV. Réparation

Celle-ci diffère selon que le vendeur est ou non de mauvaise foi, et que le vendeur ou l'acheteur est ou non professionnel.

Si le vendeur était de mauvaise foi, il avait connaissance du vice, l'acquéreur pourra demander des dommages et intérêts en plus de l'anéantissement du contrat ou une réduction du prix (C. civ., art. 1645).

Si l'acquéreur se pourvoit à l'encontre d'un vendeur professionnel, il pourra demander des dommages et intérêts sans prouver la mauvaise foi du vendeur dès lors que celui-ci est un professionnel. En effet, le professionnel est présumé de mauvaise foi car il est considéré qu'il aurait dû avoir eu connaissance du vice.

V. Clauses du contrat

Alors que les contrats de vente peuvent contenir une clauses restreignant ou excluant la responsabilité du vendeur en garantie des vices cachés, selon la jurisprudence, lorsque le vendeur est un professionnel, les règles de la garantie ne peuvent donc pas faire l'objet de clauses contraires.

Une exception tout de même, ce clauses peuvent exister dès lors que l'acquéreur est, lui aussi, un professionnel et de la même spécialité que le vendeur.