Image not found or type unknown

La garantie légale des vices cachés

publié le **11/05/2015**, vu **8795 fois**, Auteur : Yaya MENDY

La garantie des vices cachés est une protection contre les défauts d'un produit acheté et qui le rend impropre à l'usage auquel l'acheteur le destinait. Elle s'applique à tous les biens qu'ils soient corporels ou incorporels, meubles ou immeubles, neufs ou d'occasion et quel que soit le vendeur (professionnel ou particulier).

La garantie des vices cachés est une protection contre les défauts d'un produit acheté et qui le rend impropre à l'usage auquel l'acheteur le destinait.

Elle couvre les situations où la chose correspond pleinement au contrat mais est de moins bonne qualité comparée à sa destination normale.

Cette garantie légale des vices cachés trouve son fondement à l'article 1641 du code civil qui énonce « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.* »

Elle s'applique à tous les biens qu'ils soient corporels ou incorporels, meubles ou immeubles, neufs ou d'occasion.

Elle s'applicable également quel que soit le vendeur (professionnel ou non-professionnel), quelle que soit la forme du contrat (écrite ou verbale), et même à défaut du paiement par l'acheteur de la totalité du prix.

Toutefois, pour pouvoir faire jouer la garantie légale des vices cachés, il faut remplir un certain nombre de conditions.

I. Les conditions d'application de la garantie des vices cachés

- Quant aux modalités de la vente

La garantie des vices cachés est exclue dans certaines hypothèses, à savoir :

- **dans le cadre des ventes faites par autorité de justice (article 1649 du code civil)**

- **dans les hypothèses de ventes aléatoires (Cass. civ. 1ère, 25 juin 1968, pourvoi n° 66-13505)**

- **en cas de vente d'immeuble à construire car c'est un régime spécial prévu par le code civil qui s'applique. (articles 1642-1 et 1646-1 du code civil)**

- **en cas de vente d'animaux domestiques qui relève du code rural (article L. 213-1 du code rural).**

- Quant à la nature du vice :

Pour bénéficier de la garantie des vices cachés, le vice doit revêtir certains caractères. (Assemblée plénière, 27 octobre 2006, pourvoi n° 05-18977)

En effet, pour faire jouer la garantie des vices cachés:

Le vice doit être inhérent à la chose :

Le vice doit être lié de manière intime et nécessaire à la chose ; c'est-à-dire le vice doit être inhérent à la chose elle-même.

Ainsi, selon la Cour de cassation, le vice caché, étant inhérent à la chose elle-même, il ne peut résulter de l'association de deux médicaments. Dès lors, est inopérant le grief par lequel un patient reproche à une Cour d'appel d'avoir écarté l'action directe de nature contractuelle en garantie des vices cachés contre les fabricants de deux médicaments qui ne pouvaient être associés. (Cass. civ. 1ère, 8 avril 1986, pourvoi n° 84-11443).

Le vice doit être d'une certaine gravité

Le vice doit être suffisamment grave.

En effet, selon la Cour de cassation, le vice doit rendre *« la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuer 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. (Cass. civ. 3e, 4 juillet 2001, pourvoi n° 99-19586)

Toutefois, il convient de distinguer le vice rédhibitoire qui rend la chose totalement inutilisable du vice qui ne fait que diminuer l'utilité de celle-ci.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Seul le vice rédhibitoire est couvert par la garantie des vices cachés ; les défauts mineurs ne sont donc pas concernés.

En principe, l'appréciation du vice se fait par rapport à la destination de la chose vendue.

Néanmoins, si l'acquéreur ne démontre pas qu'il envisageait un usage particulier intégré au champ contractuel, on prendra en considération la fonction normale de la chose pour l'appréciation du vice.

Le vice doit être caché.

Le vice caché est un vice qu'un examen normalement attentif ne révèle pas. Il ne doit pas être décelable lors de la vente malgré les vérifications d'usage.

Inversement, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, c'est-à-dire les vices qu'une personne de diligence moyenne aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires (article 1642 du Code civil).

Toutefois, le vice n'est apparent que s'il est connu *« dans sa cause et son amplitude ».* (Cass. civ. 3e, 14 juin 1989, pourvoi n° 87-19312 et Cass. civ. 3e , 30 janvier 2008, pourvoi n° 07-10133)

L'appréciation du caractère caché du vice dépend de l'ampleur des connaissances de l'acheteur.

Il s'agit d'une appréciation *in concreto*, qui implique une distinction importante entre les hypothèses où l'acheteur est profane et celles où il est professionnel.

En effet, l'acheteur profane n'est tenu que d'un examen superficiel de la chose, tandis que l'acheteur professionnel est tenu d'un examen approfondi de la chose.

Le vice doit être antérieur à la vente

Le vice doit être antérieur à la vente.

En effet, le vendeur ne peut garantir que les défauts présents à la vente.

Le vice ne doit pas être la conséquence d'une mauvaise utilisation du produit par l'acheteur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La preuve de l'antériorité du vice peut se faire par tout moyen.

II. Régime applicable à la garantie des vices cachés

Délai pour agir :

L'action doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice (article 1648 du code civil).

Ce délai court à compter de la découverte du vice, dans son existence et dans son amplitude (Cass. civ. 3e, 14 juin 1989, pourvoi n° 87-19312).

Toutefois, nous dit la Cour de cassation, *« la garantie des vices cachés doit être mise en œuvre à l'intérieur du délai de la prescription extinctive de droit commun* » (Cass. civ. 3e, 16 novembre 2005, pourvoi n° 04-10824).

Autrement dit, l'action doit être exercée dans les cinq ans de la vente, à condition que le délai de deux ans ait été respecté à compter de la découverte du vice.

Sort des aménagements contractuels de la garantie légale des vices cachés

- **Clauses restrictives de garantie :**

En principe, les parties peuvent exclure ou limiter la garantie conformément à l'article 1643 du Code civil lequel énonce que « *le vendeur est tenu des vices cachés, à moins qu'il n'ait exclu toute garantie* ».

Cependant, la clause exclusive de garantie n'est valable que si le vendeur ne connaissait pas le vice de la chose dont il se séparait. (Cass. civ. 3e, 19 novembre 2008, pourvoi n° 07-16746 ; Cass. civ. 3e, 13 janvier 2010, pourvoi n° 08-21677)

Cette règle souffre néanmoins de quelques exceptions :

D'abord, les clauses restrictives sont interdites dans les relations entre professionnels et consommateurs (article R. 132-1 du code de la consommation).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ensuite, les clauses restrictives sont également interdites dans les relations entre professionnels s'ils ne sont pas de la même spécialité. (Cass. civ. 1ère, 20 décembre 1983, pourvoi n° 82-15191 ; Cass. civ. 1ère, 20 février 1996, pourvoi n° 93-21128)

Enfin, dans les relations entre particuliers, les clauses restrictives ne sont valables qu'à certaines conditions.

Si la clause restrictive est écartée, l'acquéreur conserve le droit de se prévaloir de la garantie légale lorsque celle-ci lui est plus favorable.

- **Clauses extensives de garantie :**

Rien n'empêche les parties de prévoir une clause étendant la protection de l'acquéreur.

En effet, il est fréquent que les vendeurs prévoient des garanties conventionnelles encore appelées garanties commerciales (exemple un service après vente pendant un ou deux ans avec possibilité d'extension).

Ces clauses ne sont valables que si elles sont plus favorables au consommateur que la garantie légale.

Le juge doit procéder à une analyse au cas par cas, afin de déterminer si les aménagements contractuels de la garantie sont de nature à étendre la protection de l'acquéreur, faute de quoi ce dernier conserve le droit de se prévaloir de la garantie légale plus favorable.

Preuve du vice caché :

En application des règles de droit commun, il appartient à l'acheteur d'apporter la preuve de l'existence du vice, de sa gravité et de son antériorité.

En revanche, il incombe au vendeur de prouver le caractère apparent du vice ou de la connaissance qu'en avait l'acheteur.

III. Sanctions de la garantie légale des vices cachés :

La loi offre à l'acquéreur le libre choix entre action estimatoire ou action rédhibitoire (article 1644 du code civil).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Résolution de la vente ou action rédhibitoire

Observons d'ores et déjà que l'action rédhibitoire n'est pas ouverte si:

- **l'acheteur n'est pas en mesure de restituer la chose ;**
- **le défaut n'est pas assez grave pour constituer un vice rédhibitoire ;**
- **une clause organise le remplacement ou la réparation de la chose.**

L'action rédhibitoire est soumise aux règles des articles 1644 et 1646 du code civil et se distingue du régime de droit commun.

Le vendeur doit ainsi restituer le prix qu'il a reçu et ne peut demander une quelconque indemnité liée à l'utilisation de la chose vendue ou à l'usure résultant de cette utilisation (Cass. civ.1ère, 21 mars 2006, pourvoi n° 03-16075).

Action en diminution du prix : action estimatoire

L'action estimatoire permet à l'acheteur de garder la chose viciée en demandant une réduction du prix (articles 1645 et 1646 du Code civil).

A cet effet, la Cour de cassation considère que le montant de la réduction du prix doit être arbitré par des experts (Cass. civ. 1ère, 3 mai 2006, pourvoi n° 03-15555), et ne peut être équivalent à la suppression du prix (Cass. civ. 3e , 19 avril 2000, pourvoi n° 98-12326).

Condamnation à des dommages-intérêts :

L'acheteur peut en outre demander la condamnation du vendeur au versement de dommages-intérêts à condition de prouver la connaissance par le vendeur de l'existence du vice au moment de la vente (articles 1645 et 1646 du code civil).

A ce sujet, la jurisprudence est très sévère envers les vendeurs professionnels.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le vendeur est un professionnel, pèse sur lui une présomption irréfragable de mauvaise foi, même pour des vices indécelables (Cass. com., 15 novembre 1971, pourvoi n° 70-11036), et même s'il contracte avec un professionnel.

Autrement dit, le vendeur n'est pas admis à apporter la preuve contraire de sa mauvaise foi. On considère en effet que le vendeur professionnel doit connaître les vices cachés des produits qu'il vend.

En vertu des principes de la responsabilité civile, l'acheteur peut réclamer réparation de tout préjudice lié au vice (Cass. civ. 1ère, 30 janvier 1996, pourvoi n° 94-10861).

Je reste à votre disposition pour toutes questions supplémentaires.

Yaya MENDY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés