



DES EFFETS DES VICES CACHES SUR LE CONTRAT

publié le 14/11/2012, vu 5310 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Les vices cachés peuvent être une cause de résolution de la vente ou du bail...

Le commerçant est tenu de garantir l'acheteur contre les défauts cachés du produit qu'il a vendu. Les articles **1641** et **suyvants du code civil** visent la garantie des vices cachés...

Cette garantie peut jouer en matière de vente, ou de bail.

I- Mise en place de cette garantie

article **1641 du code civil** :

"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."

L'article 1721 du Code Civil dispose que le bailleur doit garantir le locataire des vices cachés existant au jour de la signature du bail et ceux qui apparaîtraient postérieurement puisque l'obligation de jouissance paisible est une obligation continue qui dure tant que dure le bail.

A) Les 3 conditions pour faire jouer la garantie :

1°- Le défaut doit être grave

Cela suppose qu'il rende le produit impropre à l'usage auquel on le destine ou diminue tellement cet usage, que l'acheteur de l'aurait pas acheté ou en aurait donné un prix inférieur s'il l'avait connu (ex suite à des pannes répétées).

L'existence de ce défaut s'apprécie par rapport à l'usage normal de la chose.

Elle jouera pour tous les les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

2°- Il doit être antérieur à l'achat

3°- Il doit être caché

C'est à dire être non apparent lors de l'achat, ni perçu ni perceptible par l'acheteur lors d'un minimum de vérifications.

exemple **3^{eme} Civ, 5 avril 2011**, pourvoi N° 10-15-474 a jugé que

la garantie doit jouer pour un bailleur suite au vice caché découvert après la dépose d'un faux plafond, et alors qu'il était lié à un défaut d'entretien du propriétaire...

B) Dans quelles circonstances, les vices cachés ne peuvent-ils être invoqués ?

-- lorsque les défauts sont postérieurs à la vente

-- lorsque les défauts sont liés à l'usure normale

-- lorsque les défauts sont liés à une mauvaise utilisation du produit.

-- lorsque les vices sont apparents

-- lorsque les vices sont mineurs

-- lorsque les vices sont révélés par le vendeur avant la vente

Lorsque l'acheteur est un non professionnel, le vice est réputé caché s'il a pu légitimement en ignorer l'existence au jour de la vente et à condition qu'il ait accordé une certaine attention à l'examen du bien vendu.

II- La procédure et l'alternative ouverte à l'acheteur

A) L'action

1°- Le délai

L'action doit être engagée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du défaut depuis le 18 février 2005. (**article 1648 du code civil** modifié)

Rappelons qu'antérieurement, il fallait agir à bref délai à compter de la découverte du vice (délai apprécié souverainement par les juges au regard des circonstances de la vente et de la nature du vice).

Une mise en demeure par lettre RAR sera utile en cette matière.

2°- La preuve

C'est à l'acheteur, demandeur d'établir par tous moyens le vice caché.

C'est à l'acheteur de prouver que les conditions de l'action sont réunies, par tous moyens. par exemple par des attestations, une facture de réparation, expertise. ex pour un moteur défectueux, au regard de pannes successives affectant la même pièce...

Il devra comme annoncé plus haut démontrer que la panne correspond à un défaut de fabrication antérieur à l'achat qui altère ou amoindrit le produit pour le prix payé, pour demander au SAV (service après-vente) une prise en charge gratuite au titre de la garantie des vices cachés.

3°- La qualité d'acheteur professionnel ou de profane jouera en cette matière

--pour l'acquéreur non professionnel face au professionnel

donc sans "compétences techniques et professionnelles"

Les tribunaux seront indulgents, puisqu'ils admettent que ce dernier devra simplement procéder à une *vérification élémentaire de la chose* pour déceler les éventuelles vices apparents ou immédiatement accessibles.

Une présomption de ce que « *le vice caché ne pouvait pas être connu de l'acquéreur* », permet de renverser charge de la preuve au détriment du vendeur, lequel devra prouver que l'acquéreur connaissait le vice...

--pour l'acquéreur professionnel dans son domaine d'activité ou dans un domaine différent

si l'acquéreur professionnel intervient dans un domaine de compétences techniques différent de celui du vendeur professionnel, il sera considéré comme un acquéreur profane et bénéficiera de la présomption d'absence de connaissance du vice caché.

s'il agit dans son domaine: pas de présomption et donc pas de preuve renversée.

B) L'alternative de l'acheteur

Le vice caché permet à l'acheteur d'exercer une action rédhibitoire en vue d'obtenir la résolution de la vente, OU une action estimatoire, ayant pour objet d'obtenir diminution de prix.

Que dit le code civil ?

Article 1644 du code civil

Dans le cas des articles [1641](#) et [1643](#), l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts."

Article 1645 du code civil

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646 du code civil

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Donc l'alternative est simple: soit demander le remboursement du prix payé à condition de restituer la marchandise, (action redhibitoire) soit demander un remboursement partiel si l'acheteur décide de garder la marchandise. (action estimatoire)

Des dommages intérêts peuvent être sollicités, si le défaut du produit lui a causé un préjudice et s'il prouve que le commerçant connaissait ce défaut.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris