



accepter un vice apparent n'interdit pas une action en garantie des vices cachés

Jurisprudence publié le 19/10/2023, vu 1727 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lors de l'achat d'un bien immobilier ou même d'un objet, l'acheteur doit s'assurer que le bien est conforme à ce qu'il attend et qu'il ne révèle pas de vices cachés.

Lors de l'achat d'un bien immobilier ou même d'un objet, l'acheteur doit s'assurer que le bien est conforme à ce qu'il attend et qu'il ne révèle pas de vices cachés.

Le vendeur doit à l'acheteur la garantie que le bien **vendu est exempt de défauts cachés** qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou en aurait donné un prix moindre, s'il les avait connus ([C. civ. art. 1641](#)). Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ([C. civ. art. 1642](#)).

Pour bénéficier de cette garantie, l'acquéreur doit être en mesure de prouver l'existence du vice, démontrer qu'il était caché au moment de l'achat, et qu'il rend le bien acheté impropre à l'usage attendu.

Le vice doit être caché, c'est-à-dire légitimement ignoré de l'acheteur, qui n'a pas pu s'en convaincre lui-même ([C. civ. art. 1642](#)).

Pour permettre de faire jouer la **garantie**, le **vice** doit être **caché**, ce qui aux termes de la **Jurisprudence** signifie, si l'**acquéreur** est un non-professionnel, qu'il ne pouvait en avoir connaissance sans devoir procéder à des **investigations techniques**.

Les vices apparents, sont des défauts visibles et identifiables lors de l'achat

Ces défauts ne sont généralement pas couverts par la garantie des vices cachés car l'acheteur est supposé les avoir constatés et acceptés en procédant à l'achat. `

En générale, les actes de vente comportent une clause d'exclusion de garantie.

Cette clause est habituellement rédigée ainsi :

« L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison :

- Des vices apparents,
- Des vices cachés.
- S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :
- Si le vendeur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- S'il est prouvé par l'acquéreur, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du vendeur. »
-

Cette clause limite ou exclut la garantie des vices cachés du vendeur à l'unique condition que celui-ci soit de bonne foi.

Elle n'est pas toujours efficace puisque pour prouver la mauvaise foi du vendeur, il suffit que l'acheteur démontre que le vendeur avait connaissance de l'existence du vice au moment de la vente.

Il arrive pourtant que certains acquéreurs d'un bien immobilier, soit informés, avant la signature de la vente, de vices apparents, tels que des fissures, des dégâts matériels, et qu'ils achètent de renoncer à l'action en garantie de vices cachés, en acceptant une clause qui révèle, l'existence de ces vices apparents.

Pour autant, doit-on en déduire que l'existence de vices apparents et l'acceptation de clause de non-garantie par un acquéreur, doit l'empêcher d'agir en garantie des vices cachés ?

La Cour de Cassation vient de répondre par la négative et permet à l'acquéreur de pouvoir agir, nonobstant, l'acceptation et la révélation de vices apparents.

Sont des vices cachés les fissures constatées par l'acquéreur d'un bien immobilier avant la vente si elles ont pour origine l'inadaptation des fondations au sol, si elles évoluent et si l'acquéreur n'avait pas pu se faire une idée de leur ampleur et de leurs conséquences.

Cass "e CIV 14-9-2023 n°22-16.623F-D

La cour de Cassation avait déjà rendu une décision identique en précisant que que la connaissance du vice par l'acheteur, qui exclut le jeu de la garantie des vices cachés, suppose une connaissance de l'ampleur et des conséquences du vice.

Si l'acheteur a pu constater l'existence du vice avant la vente, il peut tout de même faire jouer cette garantie s'il n'avait pas connaissance de l'**ampleur et des conséquences du vice** (

Des lors que les conditions de la garantie des vices cachés sont remplies, l'acheteur pour exercer une action rédhibitoire, qui vise à obtenir la nullité de la vente et à restituer le bien au vendeur ou l'action estimatoire qui consiste à garder le bien et à obtenir une réduction du prix d'achat.

Depuis la réforme des contrats de 2016 le délai pour agir est de 2 ans à compter de la découverte du vice. À défaut d'avoir agi dans ce délai l'action de l'acheteur est prescrite.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53