



La garantie des vices cachés et l'acheteur

publié le 27/07/2016, vu 7630 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

D'après l'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 ». Cet article permet à l'acheteur de se protéger en cas de défauts cachés sur le bien immobilier tels que la présence d'une fissure ou d'un dégât des eaux. En effet, lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur a obligation d'informer l'acheteur de l'existence d'un vice apparent afin que ce dernier accepte d'acheter le bien en connaissance de cause.

La garantie des vices cachés et l'acheteur

D'après l'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 ».

Cet article permet à l'acheteur de se protéger en cas de défauts cachés sur le bien immobilier tels que la présence d'une fissure ou d'un dégât des eaux.

En effet, lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur a obligation d'informer l'acheteur de l'existence d'un vice apparent afin que ce dernier accepte d'acheter le bien en connaissance de cause.

Lors de la signature de l'acte, le vendeur prendra alors la précaution d'insérer une clause mentionnant l'existence et la connaissance du vice par l'acheteur.

Cette clause aura pour effet de garantir le vendeur de tout recours à son égard.

Toutefois, la jurisprudence est venue renforcer la protection de l'acheteur en considérant qu'il ne suffit plus que ce dernier soit informé du vice, il doit également avoir connaissance de l'ampleur et des conséquences de celui-ci :

Cass. 3e civ. 14 mars 2012 n° 11-10.861 (n° 321 FS-PB), Duval c/ Gourdain

« L'acheteur qui n'a pas connaissance de l'ampleur et des conséquences d'un vice apparent au moment de la vente peut se prévaloir de la garantie des vices cachés.

L'acte de vente d'un appartement contenait en annexe un diagnostic de mэрule indiquant que le bien subissait un dégât des eaux très actif dans la salle de bains, sur le mur gauche qui semble provenir de l'étage supérieur et dont la cause doit être déterminée et traitée rapidement

Invoquant l'effondrement du plafond en raison de problèmes d'humidité liés à la dégradation de la toiture de l'immeuble, l'acheteur avait demandé à être indemnisé sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Une cour d'appel avait rejeté cette demande au motif que la fuite était apparente lorsque l'acheteur avait visité le studio.

Décision censurée par la Cour de cassation, faute pour la cour d'appel d'avoir caractérisé la connaissance du vice par l'acheteur dans son ampleur et ses conséquences ».

Champ d'application

Il est important de rappeler que la garantie des vices cachés ne s'applique pas à l'ensemble des ventes immobilières puisque sont exclues :

- Les ventes faites par autorité de justice (**Cass. com. 16-6-2004 n° 01-17.185 : RJDA 12/04 n° 1359**) ;
- Les ventes aléatoires (**Cass. com. 23-11-1999 n° 97-11.834 : RJDA 2/00 n° 196**) ;
- Les ventes d'immeubles à construire, soumises à un régime spécifique de **garantie** édicté par les articles 1792 et suivants du Code civil (**Cass. 3^e civ. 29-3-2000 n° 97-21.681 : RJDA 6/00 n° 649**).

La garantie des vices cachés s'applique au vendeur immédiat que ne peut s'en exonérer du fait de son ignorance (**C. civ. art. 1643 ; Cass. 3^e civ. 12-9-2006 n° 05-17.228 : RJDA 1/07 n° 31**).

Caractéristiques du vice

La garantie des vices cachés n'est valable que si le vice affectant l'immeuble répond à certaines caractéristiques.

Il faut noter qu'il appartient à l'acquéreur d'apporter la preuve que le vice existe et qu'il remplit toutes les conditions requises.

La garantie des vices cachés ne joue que si :

- Le défaut invoqué rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou
- Le défaut diminue tellement l'usage du bien que l'acheteur n'aurait pas procédé à l'achat.

Cependant, ces deux conditions ne sont pas cumulatives (**Cass. com. 7-2-1995 n° 93-12.940 : RJDA 6/95 n° 703**).

L'appréciation de la mise en jeu des garanties s'effectue au cas par cas.

Dès lors, il a été jugé qu'affectant l'usage de l'immeuble vendu :

- Une fissure dans le sol de la salle de séjour et une fente dans un mur extérieur dès lors que ces désordres ont une incidence sur la solidité de l'immeuble (**Cass. 3^e civ. 21-7-1998 n° 1228 : RJDA 11/98 n° 1201**) ;
- Le risque d'inondation dans un sous-sol à usage d'habitation (**Cass. 3^e civ. 22-1-1997 n° 95-11.045 : RJDA 4/97 n° 490**) ;
- L'insalubrité d'un appartement ne pouvant être habité en l'état (**Cass. 3^e civ. 24-1-1996 n° 94-10.551 : RJDA 4/96 n° 483**) ;

- Le défaut de raccordement de la maison au réseau collectif d'assainissement (**Cass. 3^e civ. 5-7-2011 n° 10-18.278 : RJDA 11/11 n° 895**)
- L'inconstructibilité du terrain vendu comme présentant une certaine constructibilité (**Cass. 3^e civ. 1-10-1997 n° 95-22.263 : RJDA 12/97 n° 1476**).

Néanmoins, pour retenir la garantie du vendeur, il appartient aux juges de rechercher si l'acheteur avait connaissance du vice (**Cass. 3^e civ. 16-9-2014 n° 13-19.911 : [BPIM 6/14 inf. 404](#)**).

Au vu de l'article 1641 du Code civil et des exemples ci-dessus, le vendeur ne doit sa garantie que pour les défauts cachés de l'immeuble.

Il n'est donc pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Toutefois, la jurisprudence a récemment retenu qu'une fissure de 15 cm rebouchée avant la visite de l'acheteur peut être un vice caché (**Cass. 3^e civ. 10 mars 2015 no 13-19.445 (n° 275 F-D)**) :

La Cour de Cassation confirme la décision de la Cour d'appel d'Aix qui retient que la fissure rebouchée ne pouvait permettre aux acheteurs de savoir que l'immeuble était affecté de lourds désordres et que le rebouchage ne pouvait en lui-même les renseigner sur l'ampleur et la gravité du désordre.

Les vendeurs de mauvaise foi, qui n'ont pas signalé les fissures aux acheteurs, ne peuvent opposer la clause de non-garantie.

Délai pour agir

Face à la présence de vices cachés, l'acquéreur dispose d'un délai de deux ans pour agir.

Les juges du fond doivent préciser la date exacte de la découverte du vice par l'acheteur, date qui fixe le point de départ du délai (**Cass. com. 29-11-1982 : Bull. civ. IV n° 381**).

Par exemple, cette date peut se situer au jour de la notification du rapport d'expertise (**Cass. 1^e civ. 11-1-1989 : Bull. civ. I n° 12**).

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

Joan DRAY

Avocat à la Cour

[**joanadray@gmail.com**](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67