Image not found or type unknown

Garantie des vices cachés en cas de cession d’un fonds de commerce

publié le **08/04/2014**, vu **14108 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Cette garantie des vices cachés s’apparente à une obligation d’information qui pèse sur le vendeur du fonds de commerce. Néanmoins, il faut rappeler que le juge a considéré que cette obligation de renseigner l’acquéreur ne devait être limitée qu’aux seules mentions exigées par l’article L141-1 du Code de commerce.

~
L’article 1641 du code civil prévoit que le vendeur doit garantir l’acquéreur en 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 ». Ainsi, cet article s’applique très largement quel que soit la nature de la chose vendue, quel soit mobilière ou immobilière, corporelle ou incorporelle. Ici, nous allons nous intéresser à la garantie des vices cachés qui joue en cas de cession d’un fonds de commerce.

Cette garantie des vices cachés s’apparente à une obligation d’information qui pèse sur le vendeur du fonds de commerce. Néanmoins, il faut rappeler que le juge a considéré que cette obligation de renseigner l’acquéreur ne devait être limitée qu’aux seules mentions exigées par l’article L141-1 du Code de commerce.

- Sur la qualité de l’acheteur

Cette obligation de renseignement pèse sur le vendeur du fonds de commerce mais la portée de cette obligation sera différente selon la qualité de l’acquéreur.

En effet, si ce dernier est un professionnel, et notamment de la même spécialité que le vendeur, il ne pourra invoquer l’inexécution de l’obligation de renseignement par le vendeur si celui-ci était en mesure d’obtenir des informations (Cass. com., 26 oct. 1999, no 96-12.538).

Cependant, il est important de souligner que le juge n’a pas hésité à rappeler que la qualité d’acheteur professionnel ne peut être invoquer de manière systématique et sans limites (Cass. com., 11 janv. 2000, no 97-17.542)

- La portée de la garantie des vices cachés

Souvent la jurisprudence considère que la garantie des vices cachés doit être mise en œuvre dès lors qu'elle affecte un élément du fonds de commerce pris isolément tels que le matériel (Cass.

com., 2 mai 1989, no 87-16.294), ou lorsque le bail, élément substantiel du fonds, était affecté d'une irrégularité en raison de l'absence d'autorisation administrative d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale (Cass. com., 14 févr. 2012, no 11-10.559).

Le vice doit donc être suffisamment caractérisé, la jurisprudence a considéré que tel est le cas lorsque le système d'assainissement inclus dans l'accord de cession présentait un dysfonctionnement (Cass. com., 3 déc. 2013 n° 12-20.991).

En revanche, concernant les contrats de distribution et de leasing consentis au cédant du fonds de commerce, l'acquéreur du fonds ne peut valable soutenir que la dissimulation de la rupture de pareils contrats constitue un vice caché, alors qu'il lui appartenait de prendre toutes dispositions pour obtenir leur reconduction en sa faveur (CA Paris, 24 sept. 1991).

- La mise en œuvre de la garantie des vices cachés

L'article 1644 du Code civil prévoit que l'acquéreur du fonds de commerce qui souhaite se prévoir de la garantie des vices cachés pourra soit opter pour une action rédhibitoire, celle-ci lui permettra de se faire restituer le prix en rendant le fonds, soit opter pour une action estimatoire qui elle lui permettra d'obtenir une diminution du prix payé, après expertise tenant compte de la valeur réelle du fonds.

De plus, la jurisprudence considère que ces actions peuvent être exercés même si l'acte de vente contient une clause stipulant que l'acquéreur prendra le fonds dans l'état où il se trouve (Cass. com., 8 oct. 1991, no 89-17.533). Mais il faut savoir que le vice que l'on invoque doit être caché.

Par ailleurs, dans certains cas isolés, le juge n'a pas hésité à considérer que si le vice caché invoqué n'est pas suffisant pour justifier la résolution de la vente du fonds de commerce, alors seule l'action estimatoire serait susceptible d'être intentée par l'acquéreur. De plus, il a également considéré que l'action rédhibitoire doit être exclue lorsque l'aliénation du fonds de commerce par l'acheteur empêcherait sa restitution (Cass. com., 15 oct. 1974, no 73-12.514).

Enfin, il est nécessaire de préciser quel que soit l'action choisie par l'acquéreur, celui-ci pourra sur le fondement de l'article 1645 du Code civil obtenir des dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice subi du fait du vice caché par le vendeur qui en avait connaissance.

- **Action en garantie des vices cachés et délai**

L'article 1648 du Code civil prévoit que l'action en garantie des vices cachés doit être intentée à bref délai. Cette notion s'apprécie en fonction de la nature du vice invoqué et des usages. Le point de départ doit être fixé à la date où l'acquéreur a eu connaissance du vice affectant le fonds (Cass. req., 21 oct. 1924, Gaz. Pal. 1924, 2, jur., p. 570).

Néanmoins, si l'acquéreur ne précise pas la date à laquelle il a eu connaissance du vice caché, alors le juge se placera au jour de la vente pour déterminer le point de départ du délai (Cass. com., 2 févr. 1988, no 86-14.697).

Les juges apprécient le délai de manière assez souple puisqu'ils considèrent qu'un retard dans la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mise en œuvre de l'action en garantie des vices cachés dû à la volonté des parties de parvenir à un règlement amiable du différend, non suivi d'un accord, peut conduire à une prolongation de ce bref délai (Cass. com., 8 nov. 1982, no 81-12.133).

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

Joan DRAY
Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés