



Vices cachés : le refus de signer l'acte authentique peut être fautif

publié le **21/12/2011**, vu **22867** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans le cadre d'une vente d'immeuble, il arrive que ce soit au moment de signer l'acte authentique que l'acheteur pointe des vices cachés, et refuse ainsi la signature. Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est effectivement tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine. Cependant, il ne l'est pas lorsque les vices sont apparents et que l'acheteur a pu s'en convaincre lui-même (art. 1642). La jurisprudence en a déduit qu'il fallait distinguer entre l'acheteur non-professionnel et l'acheteur professionnel (qui est présumé connaître les vices). L'appréciation de l'existence d'un vice caché est soumise à l'appréciation des juges du fond. La jurisprudence est venue préciser la notion de vice caché.

Dans le cadre d'une vente d'immeuble, il arrive que ce soit au moment de signer l'acte authentique que l'acheteur pointe des vices cachés, et refuse ainsi la signature.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est effectivement tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine.

Cependant, il ne l'est pas lorsque les vices sont apparents et que l'acheteur a pu s'en convaincre lui-même (art. 1642). La jurisprudence en a déduit qu'il fallait distinguer entre l'acheteur non-professionnel et l'acheteur professionnel (qui est présumé connaître les vices).

L'appréciation de l'existence d'un vice caché est soumise à l'appréciation des juges du fond

L'acquéreur non-professionnel doit avoir porté à l'examen du bien l'attention qu'aurait montrée une personne normalement soucieuse de ses intérêts.

Ainsi, l'acquéreur négligent qui n'a effectué aucune vérification ne peut pas se prévaloir de l'ignorance d'un vice, alors que son attention a été attirée sur la possible existence d'un tel défaut.

Toutefois, il ne peut pas lui être imposé de se faire assister par un professionnel pour connaître l'état réel de l'immeuble (Cass. 3e civ. 3 novembre 2011 n° 10-21.052).

Concernant l'acquéreur d'un bien immobilier, la Cour d'Appel de Paris a jugé que la présence de canalisations en plomb ne constituait pas un tel vice, et que l'acquéreur refusant de signer l'acte authentique était fautif (CA Paris 1er septembre 2011 n° 10/15740, ch. 4-1, SCI Paris 16 Flandrin).

En l'espèce, une SCI conclut un acte de vente avec un acheteur sous la condition suspensive d'absence de révélation d'un vice rendant le bien impropre à son usage d'habitation.

Cette vente portait sur un appartement de 7 pièces, dans un immeuble parisien, pour un prix de 2 225 000 €.

Avant l'achat, une étude sur les canalisations de l'immeuble et le risque sanitaire lié au plomb, réalisée à la demande du syndicat des copropriétaires, avait été communiquée à l'acheteur.

L'étude révèle la présence de canalisations en plomb. Entraînant selon l'acquéreur un risque de dissolution du plomb dans le réseau de distribution d'eau potable, ce qui affecte l'appartement d'un vice caché le rendant impropre à son usage d'habitation.

En conséquence, celui-ci refuse de signer l'acte authentique.

Mais l'eau courante répondant aux normes sanitaires applicables au jour de la vente (ce que deux expertises avaient établi en l'espèce), la Cour d'Appel estime que l'existence de canalisations en plomb ne constitue pas un vice caché rendant l'appartement impropre à sa destination.

De plus, aucune interdiction d'usage de l'eau n'avait jamais été décidée en assemblée générale des propriétaires, de même que l'acquéreur ne pouvait ignorer que ce risque existe dans les immeubles parisiens, la mise aux normes devant être effectuée au plus tard en 2013.

En conséquence, la cour rejette l'argumentation de l'acheteur tendant à prouver l'existence d'un vice caché, car il résulte des faits que : l'acheteur ne pouvait ignorer ce risque, et qu'en outre il n'était pas prouvé que ce prétendu vice rendait l'appartement impropre à sa destination.

L'acquéreur ayant refusé de signer l'acte authentique par ces motifs qu'elle considère comme infondés, la cour juge l'acheteur fautif.

Elle statue donc que la clause pénale prévue en l'espèce pour sanctionner la partie ne régularisant pas l'acte authentique lui est applicable.

Prévoyant le versement d'une indemnité de 225 000 €, la cour la réduit de moitié, estimant que ce montant est manifestement excessif, le vendeur n'ayant qu'à supporter la remise en vente de l'immeuble.

Ainsi, non seulement l'acquéreur ayant invoqué la garantie des vices cachés a vu sa demande rejetée, mais en plus il est déclaré fautif.

En l'espèce, la présence de canalisations en plomb n'ayant pas été considérée comme « rendant le bien impropre à son usage d'habitation », selon les termes de la condition suspensive, celle-ci n'a pas été remplie.

En cas de doute, il est donc conseillé de rédiger des clauses plus précises, laissant moins de place à l'interprétation des juges. Une clause mentionnant « la présence de canalisations en plomb » aurait été plus adéquate.

Je me tiens à votre disposition pour tous contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32

FAX: 01.76.50.19.67