



Une servitude non apparente peut-elle constituer un vice caché ?

publié le **05/07/2013**, vu **9333 fois**, Auteur : [MAITRE MATTHIEU GALLET](#)

Monsieur et Madame X, ont acquis, aux époux Y, une parcelle de terrain à bâtir. Cependant, quelques jours après l'obtention de leur permis de construire, Monsieur et Madame X, ont appris qu'une canalisation traversait leur terrain. Cette canalisation, constituant une servitude non apparente, n'avait été mentionnée, ni dans l'acte de vente, ni publiée à la conservation des hypothèques. Or, celle-ci empêchait les acquéreurs de construire sur la parcelle du terrain la mieux exposée. Les acquéreurs se demandent s'ils peuvent agir sur le fondement de la garantie des vices cachés, codifiée à l'article 1641 du Code civil ?

Monsieur et Madame X, ont acquis, aux époux Y, une parcelle de terrain à bâtir. Cependant, quelques jours après l'obtention de leur permis de construire, Monsieur et Madame X, ont appris qu'une canalisation traversait leur terrain.

Cette canalisation, constituant une servitude non apparente, n'avait été mentionnée, ni dans l'acte de vente, ni publiée à la conservation des hypothèques.

Or, celle-ci empêchait les acquéreurs de construire sur la parcelle du terrain la mieux exposée.

Les acquéreurs se demandent s'ils peuvent agir sur le fondement de la garantie des vices cachés, codifiée à l'article 1641 du Code civil ?

Réponse de Maître Matthieu GALLET :

L'article **1641** du Code civil, relatif à la garantie des vices cachés, précise que 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.

Dans ce cas de figure, l'acquéreur qui souhaite agir en garantie des vices cachés, dispose de trois actions :

- L'action rédhibitoire permettant d'obtenir l'annulation rétroactive de la vente ;
- L'action estimatoire permettant d'obtenir des dommages-intérêts ;
- L'action directe permettant d'agir directement contre le grossiste ou le fabricant ;

Cependant, la servitude non apparente n'étant pas de nature à constituer un vice caché, l'acquéreur n'aura pas la possibilité d'agir en justice sur ce fondement.

La Cour de cassation a rappelé cette règle dans un arrêt de la 3^{ème} chambre civile, du **27 février 2013** (3^{ème} chambre civile, arrêt n°11-28783 du 27 février 2013). Celle-ci a considéré qu'une servitude non apparente ne constitue pas un vice caché mais relève des dispositions de l'article 1638 du Code civil, prévoyant un régime spécifique en cas d'absence de déclaration des

servitudes non apparentes. Ainsi, et selon cet article, si la servitude est d'une importance telle qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, l'acquéreur pourra demander la résiliation du contrat, ou le versement d'une indemnité.