

Avocat vice caché immobilier : le vendeur qui savait perd la clause

Jurisprudence publié le **22/11/2026**, vu **16 fois**, Auteur : Maître Reda KOHEN

La Cour de cassation l'a jugé trois fois en 2025 : la clause de non-garantie des vices cachés protège le vendeur qui ignorait le vice, pas celui qui le connaissait. Délai, preuves et recours.

Le 27 novembre 2025, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de vendeurs qui opposaient à leurs acquéreurs la clause de non-garantie de l'acte de vente [3]. Les fissures de la maison avaient été rebouchées à plusieurs reprises, sans que leur cause soit traitée. Trois arrêts rendus en 2025 vont dans le même sens : la clause protège le vendeur qui ignorait le vice, elle ne protège pas celui qui le connaissait [1] [2] [3].

Ce qu'il faut retenir

- Le vice caché est un défaut qui rend le bien impropre à son usage, ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur aurait payé moins cher [5].
- Un désordre visible lors des visites reste un vice caché si l'acquéreur ne pouvait pas en connaître l'origine et l'ampleur [3].
- La clause de non-garantie ne joue pas pour le vendeur qui connaissait le vice [1] [2].
- L'action doit être engagée dans les deux ans de la découverte du vice [10].
- L'acquéreur choisit entre rendre le bien contre le prix et le garder contre une restitution partielle du prix [8].

Ce que la loi appelle un vice caché

L'article 1641 du code civil pose la garantie du vendeur [5] :

> « 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. »

L'article 1642 en fixe la limite : « Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. » [6]. Le débat porte donc presque toujours sur ce que l'acquéreur pouvait voir et comprendre avant de signer.

Des fissures visibles, une cause invisible

Dans l'affaire jugée le 27 novembre 2025, les acquéreurs avaient vu des fissures rebouchées lors des visites. La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir retenu que [3] :

> « si les acquéreurs avaient pu constater, lors des visites du bien, des vices apparents sous forme de fissures rebouchées, pour certaines réouvertes, l'origine structurelle du phénomène nécessitant des travaux en sous-oeuvre, au niveau des fondations, des raidisseurs et des chaînages, leur était inconnue lors de la vente »

Les rebouchages successifs n'avaient qu'une visée esthétique, et un doublage masquait une partie des fissures. Seul l'examen par un professionnel pouvait établir l'ampleur du phénomène [3]. Le défaut apparent ne prive donc pas l'acquéreur de la garantie lorsque sa cause lui échappait.

La clause de non-garantie tombe si le vendeur savait

L'acte de vente peut contenir une clause qui écarte la garantie des vices cachés. L'article 1643 du code civil l'autorise : « Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. » [7]. Le texte vise le seul vendeur qui ne connaissait pas le vice.

La Cour de cassation l'a rappelé le 5 juin 2025, en cassant un arrêt de la cour d'appel de Paris [1] :

> « Le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause »

Dans cette affaire, la venderesse avait eu connaissance d'infiltrations constatées par l'expert d'un assureur avant la vente. La cour d'appel ne pouvait pas appliquer la clause [1].

Le 13 novembre 2025, la troisième chambre civile a repris la règle [2] :

> « la clause exclusive de garantie des vices cachés ne peut être invoquée par le vendeur qui connaissait le vice de la chose vendue »

Elle a cassé l'arrêt qui écartait la garantie sans rechercher si la venderesse avait été informée par un couvreur de la nécessité de refaire les toitures [2].

Comment prouver que le vendeur connaissait le vice

La preuve directe est rare. Dans l'arrêt du 27 novembre 2025, la connaissance du vice par le vendeur, qui avait occupé les lieux, « résultait suffisamment de l'ancienneté des désordres et de l'inefficacité récurrente des travaux de rebouchage qu'ils avaient entrepris » [3]. Les vendeurs ne pouvaient donc pas invoquer la clause de non-garantie [3].

Le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux est dans une situation plus difficile encore. Le tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne l'a jugé le 14 janvier 2026, par une décision de première instance [4] :

> « le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés »

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le vendeur, qui avait lui-même installé la cheminée et la douche défectueuses, a été condamné à payer 5 806,41 euros de travaux, 1 200 euros pour le préjudice de jouissance et 700 euros pour le préjudice moral [4]. Pour une infiltration dont rien ne montrait qu'il la connaissait, la clause a en revanche joué [4].

Deux ans pour agir, deux issues possibles

Le délai est court. L'article 1648 du code civil dispose : « L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. » [10].

L'article 1644 laisse le choix à l'acquéreur : « l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix » [8]. L'article 1645 ajoute les dommages et intérêts lorsque le vendeur savait : « Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. » [9].

L'agent immobilier peut aussi répondre

L'arrêt du 13 novembre 2025 concerne aussi l'agence. La venderesse déclarait faire contrôler la toiture tous les deux ans. La Cour de cassation juge [2] :

> « il appartenait à l'agent immobilier de vérifier si la venderesse avait bien fait procéder, comme elle l'avait déclaré, au contrôle de l'état de la toiture de la maison tous les deux ans »

À faire, à ne pas faire

- À faire : faire constater le désordre dès sa découverte et noter cette date, qui fait courir le délai de deux ans.
- À faire : rechercher ce que le vendeur savait : factures de travaux, déclarations de sinistre, devis d'artisans, échanges avec le syndic.
- À faire : relire la clause de non-garantie de l'acte de vente et les déclarations du vendeur sur l'état du bien.
- À ne pas faire : renoncer à agir parce que l'acte contient une clause de non-garantie.
- À ne pas faire : laisser passer deux ans après la découverte du vice.
- À ne pas faire : entreprendre les réparations avant d'avoir fait constater le désordre.

Les limites de cet article

Les arrêts cités portent sur des ventes entre particuliers ; le jugement du 14 janvier 2026 est une décision de première instance, susceptible de recours. Cet article ne traite ni de la vente d'immeuble à construire, ni de l'expertise judiciaire, ni du calcul de la restitution du prix.

Questions fréquentes

Peut-on agir pour vice caché malgré une clause de non-garantie dans l'acte de vente ? Oui, si le vendeur connaissait le vice. La clause ne peut alors pas être invoquée [1] [2].

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quel est le délai pour agir en vice caché après l'achat d'une maison ? Deux ans à compter de la découverte du vice [10].

Un défaut visible lors de la visite peut-il être un vice caché ? Oui, lorsque l'acquéreur a vu le désordre sans pouvoir en connaître l'origine ni l'ampleur, comme des fissures rebouchées dont la cause était structurelle [3].

Que peut obtenir l'acheteur ? La restitution du prix contre la restitution du bien, ou une partie du prix s'il garde le bien [8]. Si le vendeur connaissait le vice, des dommages et intérêts s'y ajoutent [9].

Sources

1. Cass. 3e civ., 5 juin 2025, n° 23-14.619
2. Cass. 3e civ., 13 novembre 2025, n° 23-18.899
3. Cass. 3e civ., 27 novembre 2025, n° 23-18.663
4. Tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne, 14 janvier 2026, n° RG 23/02309
5. Article 1641 du code civil
6. Article 1642 du code civil
7. Article 1643 du code civil
8. Article 1644 du code civil
9. Article 1645 du code civil
10. Article 1648 du code civil

Reda KOHEN, avocat au barreau de Paris.

Le cabinet assiste acquéreurs et vendeurs dans ce type de litige : avocat en vices cachés immobiliers à Paris.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés