



Vices cachés et indemnisation

Commentaire d'arrêt publié le 31/03/2021, vu 712 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Outre l'action estimatoire et l'action rédhibitoire, l'acheteur dispose de la possibilité d'obtenir une indemnisation en cas de vices cachés. Elle peut aller au-delà de la valeur du bien immobilier acquis.

Vices cachés

Selon 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.** »

Quant à l'article 1643 du Code civil, il dit du vendeur qu'« **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.** »

La clause d'exonération de responsabilité pour vice caché n'est donc possible que lorsque le vice est ignoré.

Même en cas de clause du contrat exonérant le vendeur de toute responsabilité en cas de vice non connu, le vendeur doit donc être de bonne foi et dire tout ce qu'il sait.

Pour tout défaut de la chose dont il a, même approximativement, connaissance, le vendeur doit permettre à l'acheteur de prendre connaissance du vice « **dans son ampleur et ses conséquences** » ([Cass. 3^e civ., 13 févr. 2020, n° 19-14.499](#)).

Actions estimatoires ou rédhibitoires

Selon l'article 1644 du Code civil : « ***Dans le cas des articles 1641 et 1643, 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.*** »

Le fait de rendre la chose en se faisant restituer le prix est ce que l'on appelle l'action rédhibitoire.

Le fait de conserver la chose et de se faire rendre une partie du prix est ce que l'on appelle l'action estimatoire.

L'acheteur auquel un vice a été caché dispose d'une option entre les deux actions, comme l'a rappelé la Cour de cassation ([Cass. 3^e civ. 20 oct. 2010, n° 09-16.788](#)).

Selon elle, « ***le choix entre l'action estimatoire et l'action rédhibitoire prévu à l'article 1644 du code civil appartient à l'acheteur et non au juge qui n'a pas à motiver sa décision sur ce point ;*** » Une Cour d'appel a donc pu accueillir l'action rédhibitoire pour une vente d'appartement, « ***ayant relevé que la généralisation des nuisances acoustiques à tout l'appartement contribuait fortement à rendre désagréable son usage, car empêchant d'en jouir en toute intimité, et que ce défaut était suffisamment grave pour influencer sur le prix de l'appartement, si ce n'était sur son acquisition*** ».

Mauvaise foi et indemnisation supplémentaire

Un couple avait acheté une maison atteinte de nombreuses fissurations et affectée de difficultés majeures sur la capacité porteuse du sol. Il a fallu tout détruire et reconstruire.

Le couple a pu réclamer à titre d'indemnité le coût de la destruction et de la reconstruction au vendeur, qui était de mauvaise foi, car il savait la gravité des vices affectant le bien ([Cass. 3^e civ., 30 janv. 2020, n° 19-10.176](#)) (« ***lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages-intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction*** »).

L'article 1645 du Code civil dispose, en effet :

« 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. »

Il est donc possible de réclamer ces dommages intérêts sans même avoir réclamé la restitution du prix (**Frédérique COHET, « Le vendeur de mauvaise foi doit réparation de tous préjudices liés aux vices cachés », *AJDI* nov. 2020, pp. 788-789 et Christelle COUTANT-LAPALUS, *Annales des Loyers*, avril-mai 2020, pp. 131-132).**

Cet élément est extrêmement important en copropriété où les vices cachés par malveillance sont fréquents, notamment en raison des sinistres dissimulés (voir [Syndics, la prévention des différends](#), pp. 92 à 107).