

ACHAT ET VICES CACHÉS

La garantie d'absence de vices cachés

Un vendeur, suivant les règles de droit civil, a des responsabilités lors de la vente d'un bien. En particulier, il doit à l'acheteur la garantie que le bien vendu est exempt de vices cachés :

- le rendant impropre à l'usage auquel on le destinait, ou ;
- diminuant cet usage à tel point que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou en aurait alors donné un prix bien moins élevé.



Cette garantie, appelée « la garantie légale des vices cachés », est régie par les articles 1641 à 1649 du Code Civil.

Conditions d'engagement de la garantie des vices cachés

A quelles conditions peut-on engager la garantie des vices cachés ?

- Il faut que l'on soit en présence d'une vente et donc d'un contrat de vente ;
- Le vice doit rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destinait, le défaut doit compromettre l'utilité de la « chose », c'est-à-dire l'usage normal que l'acheteur pouvait raisonnablement envisager compte-tenu du prix, de la qualité stipulée et des conditions générales du contrat ;
- Le vice doit être caché et inconnu de l'acheteur au moment de l'achat ;
- Le vice devait exister avant la vente.

Les actions à envisager pour obtenir réparation

Pour obtenir réparation d'un préjudice sur le fondement de la garantie des vices cachés (ou pour toutes autres raisons d'ailleurs), il faut prouver :

- L'existence d'un vice ;
- La gravité du vice ;
- Le caractère caché de celui-ci ;
- Son antériorité par rapport à la vente.

Cette action doit être intentée dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice.

L'article 1644 du code civil stipule : « 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, telle qu'elle sera arbitrée par experts »



Pour faire valoir vos droits, il faut dans tous les cas commencer par demander une expertise du bien. L'expert ANAIS réalisera un rapport circonstancié qui tentera de démontrer, si possible, que le vice est vraiment préjudiciable, qu'il était bien antérieur à l'achat et forcément connu des propriétaires précédents.

Les recours à intenter

L'acheteur a le choix du moyen de recours qu'il souhaite intenter :

- L'action réhibitoire = demande de l'annulation de la vente, ou ;
- L'action estimatoire = demande d'une réduction du prix de vente.

Les clauses exonératoires

La garantie contre les vices cachés peut parfois être limitée par une pratique notariale courante qui consiste à engager l'acquéreur à prendre l'immeuble vendu dans son état actuel, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, mitoyennetés, communautés, défaut d'entretien ou d'alignement, ou autres vices ou défauts cachés, soit d'erreur ou d'omission dans la désignation ou dans l'origine de propriété... !!! Ces clauses exonératoires ne sont pas efficaces à 100% : Le juge pourrait retenir que le manquement démiéré du vendeur à son obligation de renseignement annule le fonctionnement de cette clause.

Un vendeur professionnel ne peut pas se cacher derrière une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés.

Ainsi, il a été jugé en 2016 qu'une clause de non garantie ne peut recevoir application lorsque le vendeur connaissait le vice ou était censé le connaître du fait de sa qualité de professionnel.

Dans cette affaire, la SCI xxx s'est ainsi comportée comme un vendeur professionnel et ne peut en conséquent invoquer la clause de l'acte de vente excluant la garantie des vices cachés.

Ceci dit, les entreprises missionnées pour exécuter les travaux de rénovation ont elles aussi

été mises en cause. Car il a été évoqué dans ce procès, que la SCI xxx invoquait les erreurs commises par les entreprises intervenantes et que l'expert avait relevé que ces entreprises n'avaient pas exercé leur devoir de conseil :

1. Sur les risques liés à de tels aménagements sans précaution,
2. Sur des choix techniques inappropriés au vu de la configuration des lieux :
 1. transformation de caves borgnes en pièces à vivre,
 2. réhabilitation de locaux sans isolation,
 3. sans pare vapeur,
 4. sans drainage périphérique,
 5. sans protection des parois extérieures...

Quelle réparation obtenir ?

Diminution du prix, restitution du bien et dommages-intérêts sont autant de solutions envisageables d'une action en garantie des vices cachés. Il faudra cependant veiller à l'argumentation qui sera avancée.

La Cour de cassation a rendu un arrêt dans lequel elle énonce précisément que « *l'action en garantie des vices cachés constitue l'unique fondement de l'action exercée contre le vendeur pour défaut de la chose vendue la rendant impropre à sa destination normale* » (Civ. 3e, 21 janvier 2016).

Donc, si l'objectif est obtenir des dommages et intérêts en raison du préjudice, il n'est pas possible d'agir sur le plan de la responsabilité civile de droit commun. Car ce sont les règles du droit de la vente qui s'appliquent exclusivement.

Les conseils avisés d'un avocat au fait de cette jurisprudence sont indispensables pour obtenir la meilleure indemnisation possible. Consultez-nous pour que nous puissions vous orienter.

Le devoirs de conseil

Le diagnostiqueur, comme tout professionnel du bâtiment, a un devoir de conseil auprès de son client. Il doit donc lui proposer des investigations plus approfondies que celles initialement prévues s'il détecte une anomalie importante.

Ainsi, si le vendeur est « couvert » par une clause exonératoire, l'acheteur pourra se retourner contre le diagnostiqueur directement en rapportant la preuve qu'il a commis une faute dans l'accomplissement de sa mission. La responsabilité du notaire ou de l'agent immobilier pourra aussi être engagée car ils ont un devoir de contrôle et de conseil : vous assurer que le dossier de diagnostics techniques est complet.

En engageant la responsabilité de professionnels de l'immobilier, on ne peut obtenir la résolution de la vente : seuls des dommages et intérêts pourront être obtenus.

Faire valoir ses droits

La première des démarches consiste à faire réaliser une expertise pour tenter de démontrer que le ou les vices étaient cachés et connus du vendeur.

Il faudra ensuite demander réparation en se faisant assister par un avocat dont les honoraires seront pris en charge par votre assurance « protection juridique ».

[Demander un devis pour une expertise privée.](#)