



La garantie des vices cachés

(Art. 1641 et s. du code civil)

L'action en garantie des vices cachés permet à l'acquéreur de remettre en cause partiellement ou totalement la vente d'une chose lorsque celle-ci est altérée par un défaut grave. Cette action doit être engagée dans les deux ans de la découverte du vice par l'acquéreur.

L'acquéreur devra prouver l'existence d'un vice caché présent avant la vente s'il veut obtenir l'anéantissement de la vente ou bien une révision du prix à la baisse.

1 Les conditions de la garantie

L'existence d'un vice

Il doit s'agir d'un défaut qui porte sur une qualité nécessaire à l'usage auquel l'acquéreur destinait le bien. Le vice doit rendre impossible cet usage ou le diminuer tellement que l'acquéreur n'aurait pas acquis le bien ou l'aurait acquis à un prix inférieur s'il l'avait connu. Ainsi ont été considérés comme des vices selon la jurisprudence : la présence de termites, de mauvaises fondations, l'humidité importante d'une maison...

Le caractère caché du vice

Il doit s'agir d'un défaut qui ne peut être décelé que par des recherches spécifiques et minutieuses telles que faites par un expert. En effet, l'acquéreur ne peut se prévaloir d'un vice décelable par un examen attentif et sérieux ou dont il avait pu avoir connaissance avant la vente sinon on dit que le vice était apparent au moment de la vente et l'acquéreur ne peut agir en garantie des vices cachés.

Ainsi, n'ont pas été considérés comme cachés : la présence de termites alors que l'acte mentionnait la présence d'autres insectes xylophages, des nuisances sonores perceptibles dans la journée lors des visites effectuées sur place. En revanche, ont été considérés comme des vices cachés : des fissures masquées par de la vigne vierge ou la présence d'une robinetterie non raccordée à un réseau d'alimentation en eau courante.

Un vice antérieur à la vente

Le vice est forcément « révélé » après la vente, c'est-à-dire que l'acquéreur s'aperçoit du problème après la vente. En revanche, ce vice doit avoir existé avant la vente pour ouvrir droit à la garantie. C'est pour cette raison qu'une expertise est

souvent nécessaire afin de prouver l'origine du vice et donc sa date.

2 Les effets de la garantie

L'acquéreur qui peut prouver l'existence d'un vice caché a le choix entre deux types d'actions :

- rendre le bien et se faire rembourser son prix (action réhibitoire) ;
- garder le bien et se faire rembourser une partie du prix (action estimatoire).

La première action a pour effet d'anéantir la vente, le vendeur doit donc rembourser le prix. Il peut également devoir des dommages et intérêts mais uniquement s'il est établi que le vendeur avait connaissance du vice avant la vente. Il faut donc que l'acquéreur fasse la démonstration de cette connaissance par le vendeur. L'acquéreur doit restituer la chose ainsi que les bénéfices qu'il aurait pu retirer du bien, (loyers par exemple).

La seconde action a pour effet de diminuer le prix de la vente. La valeur du bien est alors obligatoirement déterminée par un expert.

3 L'exonération de la garantie des vices cachés

Il est fréquent de trouver dans les actes de vente en matière immobilière, des clauses d'exonération de la garantie des vices cachés. Ces clauses sont en principe valables et permettent au vendeur d'échapper à la garantie des vices cachés.

Cependant, ces clauses ne peuvent jouer lorsque le vendeur est un professionnel. Lorsque le vendeur est un non-professionnel, elles ne jouent pas non plus lorsqu'il est établi qu'il avait connaissance du vice.