

Droit immobilier – FICHE VICES CACHÉS (Mai 2019)

Vous venez de faire l'acquisition d'un bien immobilier et vous découvrez l'existence d'un vice caché ? Même si l'acte notarié contient une clause d'exclusion de garantie des vices cachés, un recours reste tout de même possible.

La garantie des vices cachés

L'article 1641 du Code civil dispose 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 ».*

Le vice est considéré comme caché dès lors qu'un examen normal ne permet pas de le déceler au moment de l'acquisition. L'acheteur devra prouver par tout moyen qu'il n'était pas visible lors de la vente et qu'il rend le bien impropre à sa destination.

L'avocat de l'acheteur devra démontrer la réunion de plusieurs conditions, à savoir l'antériorité du vice caché à la vente, l'existence d'un vice suffisamment grave pour rendre le bien impropre à sa destination, ainsi que le caractère non apparent du vice au moment de l'achat.

L'avocat du vendeur aura quant à lui pour mission de démontrer que l'acheteur a fait l'acquisition du bien en parfaite connaissance de cause et qu'aucun élément ne lui a été caché. En effet, si le vice était apparent (et non pas caché), l'acheteur ne pourra agir contre le vendeur et la garantie légale ne sera pas due.

La sanction en cas de découverte d'un vice caché

La mission de l'avocat de l'acheteur sera d'obtenir soit l'annulation de la vente soit la réduction du prix. En cas d'annulation, le vendeur récupèrera son bien et sera tenu de restituer le prix de la vente. L'action en diminution de prix permettra de rester propriétaire du bien acquis tout en obtenant le remboursement d'une partie du montant de la vente. L'avocat devra prouver l'importance du préjudice causé par le vice dans le but d'obtenir une réduction de prix la plus importante possible.

Il convient par ailleurs de préciser que si le vendeur connaissait l'existence du vice (ce qui devra être également démontré), il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts complémentaires.

L'article 1648 du Code civil prévoit que l'acheteur dispose d'un délai de deux ans à compter de la découverte de ce vice pour intenter une action en réparation.