

*Cette fiche règlementaire a été réalisée en collaboration avec la Direction Départementale de la Protection des Populations.*

## I. CADRE JURIDIQUE / DEFINITION

Article 1641 Code civil

Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

- ✓ Le vendeur est responsable 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.
- ✓ La garantie légale couvre tous les frais entraînés par les vices cachés.
- ✓ Cette garantie ne joue pas pour tous les contrats de vente, parmi lesquels les ventes aléatoires (l'aléa chasse le vice), les ventes aux enchères publiques.

## II. LES CONDITIONS DE LA GARANTIE DES VICES CACHES

1. Il faut que le vice existe de manière concomitante ou antérieure à la conclusion du contrat de vente. Cette antériorité doit en réalité être appréciée au regard du transfert des risques, ce dernier se réalise en principe en même temps que le transfert de propriété sauf dans certains cas :

- ✓ La vente d'un immeuble en état futur d'achèvement => dans ce cas il s'opère progressivement au fur et à mesure de la construction.
- ✓ Pour les choses de genre qui sont fongibles => dans ce cas il s'opère au moment de l'opération d'individualisation.
- ✓ Par la volonté des parties lorsque ces dernières conviennent au sein du contrat de conditions suspensives, de clauses de réserve de propriété, ou encore d'un terme suspensif.

2. Le vice doit être non apparent, indécélable après une vérification sommaire pour un néophyte. Il faut que l'acheteur ne soit pas en mesure de le déceler au moment de la conclusion du contrat.

3. Le vice, en plus d'être non apparent doit être inconnu : le défaut peut être suggéré par la modicité du prix par exemple.

4. Il faut que le vice affecte l'usage normal de la chose. S'il affecte l'usage spécial, dans ce cas on pourra faire jouer la garantie des vices cachés, il faudra agir sur le terrain de l'obligation de délivrance.

## III. LE REGIME PROCEDURAL

- ✓ Article 1648 Code civil => le délai pour agir est de deux ans à compter de la découverte du vice.
- ✓ La découverte du vice suppose dans certaines circonstances le recours à un expert qui atteste de la réalité du vice. De ce fait, le point de départ du délai pour agir sera l'attestation par l'expert.

- ✓ Dans certains cas, on essayera de régler le problème à l'amiable, ici, le point de départ du délai sera l'échec de la tentative amiable.

## IV. LES SANCTIONS

3 types de sanctions sont ici envisageables :

1. L'action estimatoire (article 1644 Code civil) : ici, l'acheteur va conserver un bien déprécié, et en contrepartie de cette conservation, le vendeur lui restitue une partie du prix à hauteur de la dépréciation.
2. L'action rédhibitoire (article 1644 Code civil) : ici, cela équivaut à une action en résolution (anéantissement des effets passés et futurs du contrat), on remet les parties en l'état. Le vendeur devra restituer le prix, et l'acheteur va devoir remettre la chose au vendeur.

*NB : En principe, l'acheteur est libre de faire le choix entre ces deux actions*

3. La possibilité d'obtenir des dommages et intérêts (article 1645 Code civil) : ici, il faut vérifier que le vendeur était de mauvaise foi au moment de la vente. Cela n'est pas une condition d'exercice de la garantie des vices cachés, uniquement pour pouvoir demander des dommages et intérêts. Il est très courant que dans la pratique cette action se cumule avec l'action rédhibitoire ou avec l'action estimatoire.



### Contact

Service Commerce Services Tourisme  
commerce@pau.cci.fr  
05 59 82 51 03