

Le « vice » dans tous ses états :

Ce panorama a pour objectif non exhaustif de recenser les décisions des derniers mois relatives à la notion de vice....le factuel l'emporte sur la règle de droit qui en tant que telle se maintient voire se renforce.

1 - Prescription de l'action en garantie des vices cachés et référé expertise, principe de l'enfermement du délai biennal dans le délai de droit commun réaffirmé (CA Rennes, 9 oct. 2015, n° 15/01653) :

Rappel fait qu'aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, le juge des référés ne fait droit à une demande d'expertise que s'il existe un motif légitime d'établir la preuve de faits avant tout procès, ce qui suppose donc que l'action au fond ne soit pas manifestement vouée à l'échec. La Cour rappelle dans ce cas d'espèce le principe désormais bien établi de « l'encapsulation des délais » : le délai biennal de l'action en garantie légale des vices cachés s'inscrit et court à l'intérieur même du délai de prescription qui est, conformément à l'article L 110-4 du Code de Commerce applicable aux obligations nées à l'occasion d'une vente entre commerçant ou entre un commerçant et un non-commerçant, de 5 ans à compter du jour de la vente. La créance née de la garantie légale des vices cachés trouve son origine au jour de la conclusion de la vente et non au jour de la révélation du vice.

2 – Vice et obligation inhérente (Cour de Cassation CIV3 21.03.2019 n°18-12.026) :

L'insuffisante rentabilité d'un immeuble à usage locatif ne constitue pas un vice au seul motif que l'acheteur n'en a pas retiré le profit escompté dès lors que même si faussement annoncée, cette rentabilité alors moindre ne s'en trouve pas rendue inhérente à la chose vendue.

3 – Clause exonératoire et mauvaise foi (Cour de Cassation CIV3 21.03.2019 n°18-12.826) :

La délivrance d'un diagnostic erroné établi par un professionnel ne permet pas d'écarter la clause exonératoire des vices cachés mentionnée à l'acte de vente sauf à démontrer la mauvaise foi du vendeur. Ainsi la clause exonératoire s'applique pour une simple erreur de diagnostic.

4 - Vente de véhicule sur internet : garantie de conformité ou garantie des vices cachés ? (Cour de Cassation CIV1 10.04.2019 n°18-13-747 et 09.05.2019 , n°18-15-706) :

- **Quelle garantie ?** pour l'achat d'un véhicule d'occasion par un particulier, celui-ci ne peut fonder sa demande que sur la garantie des vices cachés du Code civil, et non pas sur la garantie de conformité du Code de la consommation, et ne peut dès lors prétendre à la présomption d'antériorité du défaut invoqué et doit prouver que le vice existait à la date de la vente.

- **Quelle exonération ?** lorsqu'un bien est vendu à un consommateur, les défauts de conformité qui surviennent dans les six mois sont présumés avoir existé au moment de la vente et le vendeur professionnel doit en répondre. Le fait que la voiture a déjà parcouru une grande distance depuis la vente est sans influence sur la garantie due par le vendeur qui s'est engagé à vendre une voiture en état d'être normalement utilisée, sans pouvoir s'en exonérer

5 – **Dol/Vices cachés et prescription** (Cour de Cassation CIV 18.04.2019, n°18-10883) :

L'interruption de la prescription d'une action en nullité fondée sur le dol peut bénéficier à l'action en garantie des vices cachés, au motif que les deux actions tendaient à un même but, à savoir l'anéantissement de la vente. Cette décision rendue dans le cadre de l'achat d'une maison d'habitation peut facilement être étendue en matière de vente de sites industriels où la garantie des vices cachés, résultant par exemple de la pollution des sols est souvent invoquée.

6 – **Caractère intrinsèque du vice** (Cour de Cassation CIV3 29.05.2019, n°17-21.396) :

Engage sa responsabilité du fait des produits défectueux le producteur d'une chaudière à l'origine d'un incendie sur le simple fait que le foyer de l'incendie avait trouvé naissance dans une zone localisée de la chaudière, en l'absence de certitude sur la cause réelle de l'incendie. La responsabilité du fait des produits défectueux étant une responsabilité sans faute, le producteur contribue à la réparation du préjudice par parts égales avec le constructeur tenu à la garantie décennale, lui-même responsable sans faute.

7 – **Notion de qualité déterminante : la pollution d'un étang récemment acquis est-elle un vice caché pouvant entraîner la nullité de la vente ?** (Cour de Cassation CIV3 11.07.2019, n°18-16-848) :

Nonobstant la pollution avérée de l'eau, il a été décidé que celle-ci n'entraîne qu'une perte d'usage partielle des plans d'eau et n'est pas de nature à les rendre impropres à leur usage dans la mesure dès lors que les acquéreurs n'ont pas informé leurs vendeurs de ce que la qualité de l'eau était déterminante de leur achat et que s'ils avaient eu connaissance de ce problème, ils n'auraient pas acheté la propriété ou n'auraient donné qu'un prix moindre. La qualité de l'eau de l'étang n'étant donc pas officiellement le motif d'achat, les acquéreurs ne peuvent faire annuler la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés au motif que le plan d'eau était pollué.

« En tout, l'excès est un vice ». Force est de constater qu'en matière de vice, la JP se fait précise mais constante et nullement excessive.