

Garantie des vices cachés : limitation pour les uns, réparation intégrale pour les autres : illustration

1 – En tant que de besoin, rappelons que les articles 1641 et suivants du Code civil déterminent les contours de la garantie légale des vices cachés à la charge du vendeur à savoir que :

- l'acheteur ne doit pas être en mesure de le déceler au moment de son achat
- le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même
- le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie

La JP ne cesse d'illustrer le domaine, et notamment très récemment par une série d'arrêts dignes d'intérêt.

2 – Tout d'abord, par un [arrêt du 27.11.19](#) (CIV I - N°18-18.402), la Cour de cassation a reconnu à la clause limitative de garantie des vices cachés entre professionnels de même spécialité une efficacité très forte.

S'il est de jurisprudence classique que l'acquéreur professionnel de même spécialité que le vendeur est lui-même censé connaître les vices de la chose qu'il achète, la Haute juridiction rappelle ici que « *le fabricant n'étant présumé connaître les vices affectant la chose vendue qu'à l'égard de l'acquéreur profane, une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés est opposable à un acheteur professionnel de même spécialité que celui qui lui vend la chose, sauf pour le premier à rapporter la preuve que le second avait une connaissance effective du vice relevant de la mauvaise foi... la clause limitative de garantie devait recevoir application dans les rapports entre le fabricant, le vendeur et l'acquéreur* ».

Les conséquences en sont donc sévères ...

3 – Ensuite, par un [arrêt du 19.12.19](#) (CIV III – 18-19.140), la Cour de cassation est venue mieux encore définir ce qui peut constituer un vice, ici en matière immobilière.

Avec la même sévérité à l'égard du vendeur, elle a considéré que bien que les acquéreurs aient pu constater l'instabilité évolutive de l'immeuble à raison de leur présence dans les lieux depuis 7 ans... les vendeurs ne pouvaient invoquer pour leur défense l'état perceptible et apparent lors de la vente d'un défaut plus précis de planimétrie pour se justifier de ne rien avoir dit aux acquéreurs. Ce qui a été retenu ici est la mauvaise foi des vendeurs qui ont vu l'évolution des désordres même si leur cause en était inconnue.

4 – Enfin, par un [arrêt en date du 30.01.20](#) (CIV III – 19-10.176), la Cour de Cassation a rendu une décision très remarquable : lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction.

A retenir : la sévérité à l'égard des vendeurs se renforce