

## droit des contrats: garantie des vices cachés, délai, proc

Par **hayette**, le **30/04/2007** à **16:15**

bonjour à tous,

je dois faire une étude sur la garantie de vice caché...  
pouvez-vous me donner des conseils sur celle-ci en cas de vente par agence immobilière? et notamment si les clauses exclusives de responsabilité sont tolérées entre particuliers?

de plus je voulais savoir quel était le coût et la durée de telles procédures?

merci à tous

Par **romane**, le **02/05/2007** à **10:26**

concernant les clauses elusives de responsabilite elle sont en principes valables entre particuliers, sauf a pouver la mauvaise foi du vendeur

Par **Camille**, le **02/05/2007** à **11:18**

Bonjour,

Non, justement pas en matière de vice caché. "vice caché" ne veut pas dire "caché par le vendeur" mais "caché par nature", donc pas visible aux yeux d'un acheteur lambda, malgré un examen attentif.

En la matière, la différence est que le vendeur particulier est réputé de bonne foi jusqu'à preuve du contraire et le vendeur professionnel réputé de mauvaise foi jusqu'à preuve du contraire.

En matière immobilière, il est d'usage que les notaires incluent une clause d'exonération de la responsabilité au prétexte que le vendeur est un particulier et que le bien est vendu en l'état. Usage toléré mais pas forcément légal. En matière de vente d'automobile, ce genre de clause n'a aucune valeur.

Par **nicomando**, le **03/05/2007** à **22:58**

Bonsoir,

je suis plutôt d'accord avec Camille mais j'aurais une question par rapport à cette réponse. On dit que la garantie des vices cachés est une garantie légale s'appliquant même en cas de clause d'exonération de responsabilité, cela s'applique-t-il au cas d'espèce ?

Par **Camille**, le **04/05/2007** à **09:30**

Bonjour,

A ma connaissance, oui.

Pour la bonne et simple raison qu'il ne faut pas confondre la garantie légale sur les vices cachés et le délit de tromperie.

Le principe de la garantie sur les vices cachés se base sur le fait que le vice n'était pas apparent aux yeux de l'acheteur, mais aussi aux yeux du vendeur.

Si on admet que le vendeur était au courant du vice et l'a volontairement caché en étant conscient que ce vice était grave, on n'est plus dans le cadre du vice caché.

Le vice caché, c'est que le vendeur, en toute bonne foi, a cédé un bien à un acheteur, de bonne foi aussi, qui ne correspond pas au descriptif et à l'usage auquel l'acheteur pouvait s'attendre raisonnablement, le bien réellement vendu étant "vicié" à tel point que, si l'acheteur avait été au courant, il ne l'aurait pas acheté ou ne l'aurait pas acheté à ce prix (on peut même dire par analogie que, si le vendeur avait été au courant, il ne l'aurait pas vendu en l'état (donc, sans le faire réparer au préalable) ou il l'aurait vendu moins cher).

L'acheteur subit donc un préjudice, au sens civil du terme et pas au sens pénal. Il doit donc être dédommagé par l'auteur - vu par l'acheteur - du préjudice, donc le vendeur. Point.

Si maintenant, le vendeur était manifestement au courant et n'a rien dit, ça c'est du pénal...

Le seul point qui pourrait être litigieux, c'est quand un vendeur est au courant de symptômes sans en connaître l'origine (donc le vice proprement dit).

Qu'en est-il du délit de tromperie s'il ne dit rien ?

A priori, on peut penser qu'il y aura délit.

Qu'en est-il de la garantie sur les vices cachés s'il les signale ?

A priori, elle s'exercera quand même.

Dans les deux cas, s'il y a litige, c'est un tribunal qui tranchera.

Normalement, on considère qu'il y a "révélation du vice caché" quand un expert dépose un rapport qui affirme "le problème vient de là et pas d'ailleurs". Jusqu'à ce stade, on n'en est réduit qu'à des hypothèses sur l'origine des symptômes.

En résumé, un acheteur est en droit de savoir ce qu'il achète, en toute connaissance de cause. Dès lors que cette condition n'est pas remplie et que l'acheteur n'y est pour rien, la garantie - au minimum - s'applique...