



Toute l'actualité du diagnostic immobilier

L'obligation du vendeur de garantir les vices cachés - 17/10/2008

... dans des conditions normales. C'est le cas d'une installation de gaz s'avérant dangereuse, une infestation de termites ou encore de fissures rebouchées mais réapparues après la vente et résultant de l'insuffisance de fondations. C'est au seul juge d'estimer si ce défaut était réellement caché, qu'il existait bien au moment de la vente, qu'il est suffisamment grave pour empêcher ou gêner l'occupation normale du bien et que l'acquéreur n'en avait pas connaissance au moment de contracter.

LA CLAUSE D'EXONERATION DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

La plupart du temps, dans l'avant contrat et le contrat de vente, une clause de non-garantie des vices est insérée précisant que l'acquéreur prend le bien en l'état et renonce à tout recours pour quelque cause que ce soit. Elle est généralement rédigée ainsi :

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite aux conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir :

1° De prendre l'immeuble vendu dans son état actuel, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, mitoyennetés, communautés, défaut d'entretien ou d'alignement, ou autres vices ou défauts cachés, soit d'erreur ou d'omission dans la désignation ou dans l'origine de propriété, soit enfin dans la contenance. ...

Pour les risques entrant dans le champ des diagnostics contenus dans le DDT (amiante, plomb, risques naturels et technologiques, installations de gaz et d'électricité et termites), cette clause destinée à protéger le vendeur de recours fait effet si :

- Le vendeur a respecté son obligation d'annexer au contrat de vente un dossier de diagnostic valable et réalisé par un professionnel répondant à divers critères de compétence, d'indépendance et de solvabilité (voir 2ème partie de cet ouvrage).
- Le vendeur n'est pas un professionnel
- Le vendeur n'est pas de mauvaise foi

Pour les autres risques, la clause n'est valable que si le vendeur n'est pas un professionnel ou que si, par ailleurs, l'acquéreur n'est pas en mesure de prouver que le vice était connu par le vendeur au moment de la signature de l'acte.

LES ACTIONS A LA DISPOSITION DE L'ACHETEUR

L'existence d'un vice caché permet à l'acheteur de mettre en œuvre deux types d'actions :

- Une action "estimatoire" : il demande une diminution du prix payé, éventuellement en faisant appel à un expert. Il s'agit en fait de la prise en charge financière des travaux rendus nécessaires pour remettre le bien en état d'être utilisé dans des conditions normales.
- Une action "réhibitoire" : il restitue le bien contre le remboursement de la somme versée, assortie des éventuels frais liés à la vente. Le choix de demander la résolution ne doit être envisagé dans les cas les plus graves car l'action réhibitoire peut avoir des conséquences négatives pour l'acquéreur. Il est en effet censé n'avoir jamais été propriétaire et peut être condamné à verser une indemnité d'occupation au vendeur de bonne foi puisque celui-ci a été dépossédé de son bien.

Outre la restitution ou la diminution du prix, l'acheteur peut aussi demander des dommages-intérêts s'il estime avoir subi un préjudice. Le vendeur de mauvaise foi devra réparer les préjudices liés à la présence du vice caché, peu importe que l'acheteur soit ou non un professionnel. C'est le cas par exemple d'un vendeur qui aurait sciemment caché des matériaux amiantés avant le passage de l'expert en diagnostic immobilier. Dans cet exemple, le préjudice indemnisable est généralement le coût des travaux de retrait.

Tout vendeur professionnel est considéré de mauvaise foi, même s'il ignorait l'existence du vice.

Le délai pour intenter l'action en garantie des vices cachés est de 2 ans à compter de la découverte du vice.

Alain Périé
Diagnostics immobiliers - vos droits - vos obligations
Editions du Puits Fleuri

