



LES VICES CACHES APRES UNE VENTE

Un vice caché est une défaillance grave et cachée au moment de la vente qui rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné.

1. Caractéristiques d'un vice caché :

- **Défectuosité grave du bien** : ce défaut empêche l'utilisation optimale du bien. L'anomalie ne doit pas être due à une usure habituelle de la chose, ni à une mauvaise utilisation de l'acheteur ;
- **Défectuosité doit avoir été cachée** : elle ne doit pas être apparente lors de la vente ;
- **Antériorité du défaut** : l'acheteur doit prouver que le vice existait avant la vente, ou du moins au moment de la vente.

Après avoir conclu la vente, le vendeur a l'obligation de garantir l'acheteur contre les vices cachés. Cette garantie s'applique aux biens mobiliers et immobiliers, neufs ou d'occasion, et peu importe la qualité du vendeur (professionnel ou non).

2. Actions possibles en présence de vice caché : l'acheteur a le choix entre :

- **L'action rédhibitoire** : l'acheteur restitue le bien au vendeur et obtient le remboursement du prix. La vente est donc annulée ;
- **L'action estimatoire** : l'acheteur conserve le bien mais obtient une réduction du prix.

Ces actions doivent être engagées dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice par l'acheteur.

Attention : l'action en garantie des vices cachés ne s'applique pas aux ventes aux enchères publiques, ni aux ventes en viager.

Elle ne s'applique pas non plus lorsqu'une clause d'exclusion des vices cachés est stipulée dans le contrat de vente, à moins de prouver que :

- Le vendeur connaissait l'existence du vice au moment de la vente ;
- Le vendeur est un professionnel, auquel cas il est présumé connaître le vice.

02/11/2023