

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 11.

LES VICES EN MATIÈRE DE VENTE
D'IMMEUBLE DÉJÀ CONSTRUIT

L'acquéreur d'un immeuble acquis bâti ne bénéficie pas d'une garantie aussi protectrice qu'en matière de louage d'ouvrage ou qu'en matière de vente d'immeuble à construire.

11.1. Les vices apparents sont pour l'acheteur

Suivant l'article 1642 du code civil « Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. »

11.1.1. L'appréciation abstraite du vice apparent

Le vice apparent est celui qui doit être normalement décelé au moment de la réception par un homme de diligence moyenne qui procède à des vérifications élémentaires.

11.1.2. La réaction immédiate de l'acquéreur

S'il y a un vice apparent l'acquéreur doit réagir immédiatement en refusant de prendre livraison ou en formulant des réserves expresses.

A défaut d'avoir manifesté sa volonté (refus ou réserves), l'acquéreur est présumé avoir remarqué les vices apparents et les avoir finalement acceptés.

11.2. La garantie des vices cachés

cahier juridique 1 : « Droit des contrats »

L'acquéreur doit apporter la triple preuve de l'existence d'un vice relativement grave^[1], du caractère caché de ce vice^[2], et de l'antériorité du vice à la vente.

Les vices cachés sont garantis pendant 30 ans^[3] à la double condition de dénonciation du vice dans un bref délai à partir du moment où l'acquéreur les a constatés ou aurait dû les constater, et d'action dans l'année de cette dénonciation (art.1648, c.civ.).

[1] Article 1641 du code civil : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

[2] Le vice est caché si seul un technicien est capable de le découvrir.

[3] Prescription de droit commun prévue à l'article 2262 du code civil.