

Agir en garantie des vices cachés : dans quel délai ?



© 2023 Les Echos Publishing

Le vendeur d'un bien est tenu de garantir l'acheteur contre les vices cachés de ce bien. Le vice caché étant un défaut non visible mais existant au moment de l'achat et qui apparaît ensuite, rendant le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou l'aurait acquis à un prix moins élevé.

Précision : la garantie des vices cachés s'applique à tous les biens, mobiliers et immobiliers, neufs ou d'occasion, vendus par un professionnel ou par un particulier.

Ainsi, s'il s'avère que le bien vendu est atteint d'un vice caché, l'acheteur peut demander, si besoin au juge, l'annulation de la vente. Dans ce cas, il rend le bien au vendeur et celui-ci lui rembourse la totalité du prix. Mais plutôt que l'annulation de la vente, l'acheteur peut préférer demander une diminution du prix. Il garde alors la chose, mais le vendeur lui restitue une partie de la somme versée.

20 ans à compter de la vente

L'action en garantie des vices cachés doit être intentée dans un délai de 2 ans qui court à compter de la découverte du défaut. Mais attention, elle est également enfermée dans un délai de 20 ans qui court à compter du jour de la vente.

C'est ce que la Cour de cassation a solennellement affirmé dans plusieurs arrêts en date du 21 juillet dernier, ce qui met fin à une certaine incertitude en la matière car des décisions contradictoires avaient été rendues par les juges au cours de ces dernières années.

À noter : dans un communiqué, la Cour de cassation explique qu'en consacrant un délai butoir de 20 ans pour encadrer l'action en garantie des vices cachés, elle établit « un équilibre entre la protection des droits des acheteurs, qui ne doivent pas perdre leur droit d'agir lorsqu'ils découvrent tardivement un vice caché » et « les impératifs de la vie économique, qui imposent que l'on ne puisse rechercher indéfiniment la garantie d'un vendeur ou d'un professionnel ».

Un délai qui peut être suspendu

Dans l'un des arrêts rendus le 21 juillet dernier, la Cour de cassation a également précisé que le délai de 2 ans pour agir en garantie des vices cachés est suspendu lorsqu'une mesure d'expertise a été ordonnée par le juge, et ce jusqu'au jour où le rapport de l'expert est déposé.

[Cassation ch. mixte, 21 juillet 2023, n° 21-17789](#)

[Cassation ch. mixte, 21 juillet 2023, n° 21-15809](#)

[Cassation ch. mixte, 21 juillet 2023, n° 20-10763](#)

[Cassation ch. mixte, 21 juillet 2023, n° 21-19936](#)

© 2023 Les Echos Publishing