

Garantie des vices cachés : dans quel délai agir ?



© 2022 Les Echos Publishing

Le vendeur d'un bien est tenu de garantir l'acheteur contre les vices cachés. 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 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 lorsqu'elle est exercée contre un particulier. C'est ce que

les juges ont affirmé dans une affaire où un particulier avait fait l'acquisition d'une maison en octobre 2008 et avait constaté en 2015 des infiltrations ainsi qu'un affaissement de la charpente. Le vendeur avait alors prétendu que l'action en garantie des vices cachés était prescrite car elle aurait dû, selon lui, être intentée dans les 5 ans après l'achat, c'est-à-dire avant octobre 2013.

Mais au contraire, les juges ont estimé que l'action en garantie des vices cachés intentée en 2015 pour une maison acquise en 2008 auprès d'un particulier n'était pas prescrite.

Attention : lorsqu'elle est exercée contre une entreprise, l'action en garantie des vices cachés doit être intentée, elle aussi, dans un délai de 2 ans qui court à compter de la découverte du défaut, mais sans pouvoir dépasser ici un délai de 5 ans à compter de la date de l'achat.

[Cassation civile 3e, 8 décembre 2021, n° 20-21439](#)

© 2021 Les Echos Publishing