

Vice caché : quand le bien est remis en état par une tierce personne



© 2023 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. Cette restitution du prix pouvant correspondre au coût des travaux qui sont nécessaires pour remédier au vice.

À ce titre, lorsque le vendeur procède à la remise en état du bien atteint d'un vice caché, l'acheteur ne peut plus ensuite, dès lors que le vice a disparu, lui demander une réduction du

prix. Il peut seulement, le cas échéant, lui réclamer des dommages-intérêts au titre de l'éventuel préjudice qu'il a subi en raison de l'existence du vice.

Réparation du bien par un tiers

En revanche, lorsque la remise en état du bien a été réalisée par une tierce personne, l'acheteur est en droit, cette fois, d'agir contre le vendeur pour lui demander une réduction du prix à hauteur du coût des travaux mis à sa charge (à la charge de l'acheteur) pour remédier au vice, même si ce vice a disparu.

C'est ce que les juges ont décidé dans une affaire où, après avoir acquis un appartement dans un immeuble, l'acheteur avait constaté que les planchers étaient en mauvais état en raison de la présence d'insectes xylophages. Il avait alors accepté que le syndicat des copropriétaires procède aux travaux de remise en état. Puis, il avait agi en justice contre le vendeur, sur le fondement de la garantie des vices cachés, en vue d'obtenir une réduction du prix de vente, à hauteur du coût qu'il avait supporté pour ces travaux. Mais pour le vendeur, cette action était irrecevable puisque le vice avait disparu, peu important que la réparation n'ait pas été effectuée par ses soins mais par une tierce personne, en l'occurrence le syndicat des copropriétaires. Les juges n'ont donc pas été d'accord avec cet argument.

[Cassation civile 3e, 8 février 2023, n° 22-10743](#)