



n° 23 - 2012

... Actu de la semaine ...

Définition du vice ou défaut apparent

Un désordre est qualifié de « vice apparent » lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier peut en connaître et en mesurer toutes les conséquences. A défaut, il s'agit d'un vice caché.

Dans le cas présenté à la cour de cassation, bien que les désordres aient été visibles lors de la visite des lieux, l'acquéreur est fondé à attaquer le vendeur pour vices cachés, dès lors qu'il n'a pas eu connaissance du vice dans toute son ampleur et ses conséquences.

En effet, un important dégât des eaux avait été constaté par le futur acquéreur d'un studio dans un immeuble en copropriété et un diagnostic était annexé au contrat de vente, indiquant que le dégât semblait provenir de l'étage supérieur. Suite à l'acquisition, l'acquéreur prend connaissance de l'état de dégradation de la toiture, à l'origine du dégât des eaux.

Après signature du contrat de vente, l'action pour vices cachés engagée contre le vendeur est acceptée : il ne suffit pas que l'acheteur ait su qu'il y avait un dégât des eaux pour le priver de ce recours : l'ampleur des désordres était telle que l'acquéreur n'avait pas pu s'en rendre compte antérieurement à la signature du contrat de vente.

Source :

Cassation. Civil III : 14.3.12



Réalisé le 22/06/2012