



n° 58 - 2013

... Actu de la semaine ...

## Un garage neuf inaccessible est un vice caché

Suite à l'achat d'un parking sur plan, les acquéreurs constatent qu'il leur est impossible de se garer : leur véhicule s'avère trop volumineux pour occuper leur place de stationnement.

Une action est engagée, sur la base d'un **vice caché**, pour agir contre le vendeur en garantie décennale (article 1792-4-4 code civil).

Ce dernier, tout en admettant que la rampe d'accès présente un défaut, considère qu'il s'agit d'un vice apparent, connu des acheteurs, puisqu'ils ont fait état de ce problème en assemblée générale de copropriété.

Il met en avant la prescription de l'action, les acquéreurs ayant saisi tardivement le juge des référés, alors que le vice apparent impose d'agir dans l'année de réception des travaux ou dans les 13 mois de la prise de possession du bien (articles 1642-1 et 1648 al 2).

La Cour de cassation a cependant considéré que ce défaut ne pouvait être considéré comme apparent à la prise de possession, l'assemblée générale s'étant tenue postérieurement à la livraison du bien. Les acquéreurs pourront ainsi faire respecter les normes applicables en matière d'accessibilité au parking.

*Source :*  
*Cour de Cassation III 29 janvier 2013*



*Réalisé le 29 mars 2013*