Lire cet article en ligne

Vices cachés : pas de droit à la résolution de la vente en cas d'inertie de l'acquéreur dans le déclenchement de l'action en justice

La garantie des vices cachés est l'une des obligations légales pesant sur le vendeur d'un bien à l'égard de son acquéreur.

Sous réserve de la réunion des trois conditions cumulatives de cette garantie, l'acheteur disposait jusqu'à présent, en cas de découverte d'un vice caché, d'une option entre une demande de résolution du contrat (action rédhibitoire) et une demande de diminution du prix de vente (action estimatoire).

Dans son arrêt du 25 juin 2014, La Cour de Cassation semble, à présent, refuser à l'acquéreur le droit de demander la résolution de la vente en cas d'inertie dans le déclenchement de l'action en garantie des vices cachés.

La garantie des vices cachés peut être mise en œuvre lorsque trois critères sont réunis :

- Le vice doit être inhérent à la chose (ou intrinsèque) et préexistant à la vente.
- Il doit rendre la chose impropre à l'usage destiné.
- Il doit enfin être caché, c'est-à-dire imperceptible par l'acquéreur eu égard à une vérification ordinaire du bien et apprécié en fonction de l'état de la chose acquise (neuve ou d'occasion).

Lorsque ces trois conditions sont réunies, l'article 1644 du Code Civil permet à l'acheteur, confronté à des vices cachés affectant le bien acquis, de choisir entre la restitution de la chose en contrepartie du remboursement du prix ou la conservation du bien avec une restitution d'une partie du prix.

Il convient toutefois de noter que cette action en justice doit être déclenchée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice, sous peine de forclusion.

La jurisprudence considérait traditionnellement que le choix de l'acquéreur entre une action rédhibitoire ou une action estimatoire s'exerçait librement, sans qu'il ait à en justifier auprès du vendeur ou des tribunaux[1].

Les seules limites dans l'option offerte par la législation à l'acheteur étaient matérielles. La perte de la chose

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

ou l'impossibilité de la restituer par exemple constituait un obstacle à l'action en résolution de la vente.

Dans son arrêt du 25 juin 2014[2], la Cour de Cassation valide cependant la décision des juges d'appel qui ont rejeté la demande principale en résolution de la vente et ont fait droit à la demande subsidiaire de dommages-intérêts.

Ainsi, l'acquéreur ayant subi des vices cachés a été privé de son droit d'opter entre une action rédhibitoire ou une action estimatoire.

Cette position innovante des magistrats de la Cour Suprême s'explique par l'inertie de l'acquéreur dans le déclenchement de l'action en garantie des vices cachés.

En espèce, l'action en garantie des vices cachés n'avait pas été intentée par l'acquéreur du bien et il n'avait pas non plus engagé de travaux pour remédier aux désordres. Ce sont les ayants-droits qui ont assigné le vendeur par suite du décès du feu acheteur intervenu deux ans après la date de conclusion de la vente.

Cette décision ayant été publiée au bulletin des arrêts de la Cour de Cassation, nous pouvons en déduire que l'inertie de l'acquéreur dans le déclenchement de l'action en justice permet aux magistrats de limiter sa liberté de choix résultant de l'option offerte par l'article 1644 du Code Civil relatif à la garantie des vices cachés.

---

1 Civ. 1er, 22 mai 2008, Bull. civ. I, n°163

2 Civ. 3ème, 25 juin 2014, n°pourvoi 13-17254

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.