

Fiche vidéo 20.1

Les obligations et les contrats

vidéo

Garantie des vices cachés : ce qu'il faut savoir - 2,01 min

foucherconnect.fr/ed1t090

1 Précisez ce que l'on entend par vice caché en illustrant vos propos.

C'est lorsque l'usage d'un bien est impossible ou nettement diminué de sorte que l'acquéreur ne l'aurait pas acquis ou l'aurait acquis à un prix inférieur s'il avait été informé préalablement du fait. Exemple : les mauvaises fondations d'une maison ou l'humidité importante.

2 Expliquez comment l'existence d'un vice caché peut être prouvée.

Il doit s'agir d'un défaut qui ne peut être décelé que par des recherches spécifiques : une expertise est nécessaire pour prouver l'origine du vice et sa date.

3 Indiquez les conditions requises pour qu'un vice caché ouvre droit à la garantie.

Le vice caché est révélé après la vente du bien mais doit avoir existé avant la vente pour ouvrir droit à la garantie. L'action en garantie doit être engagée devant un tribunal dans les deux ans qui suivent la découverte du vice par l'acquéreur.

4 Montrez l'intérêt pour l'acquéreur d'une action en garantie des vices cachés.

Elle permet à l'acquéreur d'un bien de remettre en cause partiellement ou totalement la vente. Il a plusieurs possibilités : rendre le bien et se faire rembourser intégralement ou le garder et se faire rembourser une partie de son prix. Le vendeur peut être condamné à des dommages et intérêts s'il est établi qu'il avait connaissance du vice avant la vente.