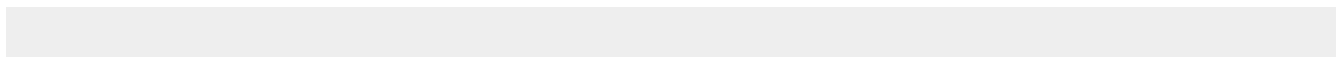


# **Droit des contrats spéciaux**

## **Leçon 301 : Effets de la vente : Cas pratique**

Nicolas BARGUE

### **Table des matières**



**Sujet :** résoudre le cas pratique suivant :

Fort du salaire perçu dans le cabinet d'avocat où il travaillait depuis plusieurs années, Alban s'est lancé dans un projet d'acquisition d'une maison en Normandie. Son choix s'est porté sur une charmante demeure mise en vente directement par le vendeur sans intervention d'un agent immobilier. Les parties se sont entendues sur un prix de 300 000 euros, dont le paiement était financé par un emprunt à hauteur de 250 000 euros. La vente a été définitivement conclue par acte du 6 décembre 2020.

Le 15 février 2022, Alban a constaté des infiltrations au niveau de l'étage de la maison. Des expertises ont révélé qu'elles provenaient d'une déformation anormale des tuiles de la toiture consécutive à un épisode de froid hivernal. Ces défauts rendent la demeure extrêmement humide et froide, et des fissures apparaissent sur les murs.

Alban, qui n'est pas spécialiste de droit des contrats spéciaux, estime tout de même pouvoir engager une action contre le vendeur afin d'être indemnisé des dépenses de réparation. Il vient vous consulter, le 2 janvier 2025, pour savoir quelles actions seraient possibles.

### ***En savoir plus : Corrigé***

À la suite d'une acquisition immobilière, Alban est victime de graves défauts affectant le bien, et souhaite engager une action contre le vendeur. Cette action aurait pour objectif l'indemnisation du préjudice subi.

Plusieurs fondements d'une action contre le vendeur apparaissent envisageables. On examinera successivement l'action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun, l'action en garantie des vices cachés et l'action en nullité de la vente pour vice du consentement. Une action en garantie de conformité paraît devoir être exclue d'emblée, car elle est réservée (art. [L. 217-1](#), C. conso) aux ventes de meubles corporels. Or, en l'espèce, c'est une vente d'immeuble qui a été conclue.

**Concernant l'action en responsabilité contractuelle**, elle repose sur la règle selon laquelle le bien doit être en tout point conforme aux spécifications contractuelles. La jurisprudence prolonge l'obligation de délivrance du vendeur (art. [1603](#), C. civ.) par une obligation de conformité de la chose au contrat. Tout écart par rapport aux clauses contractuelles est *a priori* susceptible d'être sanctionné sur ce terrain, par la responsabilité contractuelle du vendeur.

Cependant, la question s'est posée devant les juges de l'articulation de l'action en responsabilité contractuelle avec l'action de l'acheteur en garantie des vices cachés. Depuis longtemps (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 5 mai 1993, n° [90-18.331](#)), la Cour de cassation estime que les deux actions ne se cumulent pas car elles répondent à des critères distincts. Tandis que la conformité s'apprécie au regard des clauses contractuelles, la notion de vice caché dépend de la conformité de la chose à l'usage.

En utilisant ce critère de distinction, la Cour de cassation a eu à se prononcer sur le contentieux des tuiles gélives. À plusieurs occasions, elle a tranché en faveur de la qualification de vice caché, estimant que la mauvaise résistance des tuiles au gel portait atteinte à la destination du bien (v., par ex., Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 1<sup>er</sup> décembre 1998, n° [96-21.951](#)). Ce vice caché excluait la qualification de défaut de conformité, et donc l'action en responsabilité contractuelle. En l'espèce, cette action semble donc fermée à Alban.

**Concernant l'action en garantie des vices cachés**, la jurisprudence précitée semble plaider pour la qualification de vice caché. À l'évidence, les défauts affectant la toiture sont de nature à rendre l'immeuble impropre à l'habitation, qui est l'usage auquel il était destiné.

Cependant, l'action en garantie des vices cachés (art. [1641 et s.](#), C. civ.) répond à plusieurs conditions. Le vice doit être antérieur à la vente, avoir été occulte c'est-à-dire indécélable à ce moment, et présenter une certaine gravité en ce qu'il rend la chose impropre à sa destination.

En l'occurrence, il est permis de penser que le vice était antérieur à la vente, en l'absence de travaux réalisés depuis lors sur la toiture. Rien ne permet de penser que le défaut était visible au moment de la vente, si les infiltrations n'étaient pas encore apparentes. Enfin, l'absence d'étanchéité du toit constitue un défaut assez grave pour que l'immeuble soit rendu inhabitable.

Si ces conditions sont remplies, il reste à déterminer si l'action, pouvant mener à la restitution d'une partie du prix ou à la résolution de la vente, est recevable. En effet, le délai de prescription de l'action est de deux ans à compter de la découverte du vice (art. [1648](#), C. civ.). Or, à défaut d'interruption de la prescription, ce délai a pris fin au 15 février 2024. Il est donc trop tard pour entreprendre l'action fondée sur la garantie des vices cachés.

**Concernant l'action en nullité à raison d'un vice du consentement**, il convient tout d'abord de se demander quel vice serait ici caractérisé. Rien dans l'énoncé ne permet de penser que le vendeur se serait rendu coupable d'un dol (art. [1137 et s.](#), C. civ.). Le fondement adéquat semblerait donc plutôt être celui de l'erreur spontanée de l'acheteur (art. [1132 et s.](#), C. civ.) À cet égard, l'erreur doit porter, non pas sur la valeur du bien, mais sur les qualités essentielles de la prestation. Tel semble être le cas en l'espèce : Alban a subi une erreur relative à la qualité de la toiture, dont dépend l'habitabilité de l'immeuble. Il s'agit, à n'en point douter, d'une qualité essentielle de la prestation, sans même qu'il ne soit nécessaire de prouver qu'elle se trouvait dans le champ contractuel.

L'action fondée sur l'erreur doit être intentée dans les cinq ans de la découverte de l'erreur, de sorte que la prescription sera uniquement acquise au 15 février 2027. Alban se trouve toujours dans les temps pour l'exercer.

En revanche, la sanction associée à l'erreur est la nullité de la vente, et non la réparation du préjudice. Alban serait donc amené à restituer le bien au vendeur, en contrepartie de la somme versée, si l'action prospérait.

Surtout, la Cour de cassation a posé la règle selon laquelle l'action en nullité sur le fondement de l'erreur était fermée en présence d'un vice caché (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 14 mai 1996, n° [94-13.921](#)). L'unique fondement possible de l'action est alors la garantie des vices cachés, ici prescrite.

Les chances de succès d'une action d'Alban contre le vendeur apparaissent donc minces : la garantie des vices cachés, dont les conditions de fond sont remplies, exclut les actions fondées sur l'erreur et le défaut de conformité. Or, elle est elle-même prescrite.