

## CONTENTIEUX

# La garantie des vices cachés est-elle applicable en cas de vice extérieur à la chose vendue ?

**Un récent arrêt de la Cour de cassation rendu le 15 juin 2022 est venu préciser les contours de la notion de vice caché ouvrant le bénéfice du régime de la garantie légale des articles 1641 et suivants du Code civil. Initialement conçue comme nécessairement intrinsèque à la chose vendue, la jurisprudence semble désormais admettre qu'un vice extérieur à la chose peut fonder une action en garantie des vices cachés.**



Par **Hélène Clet**,  
counsel,  
PDGB

**D**ans le cadre d'un contrat de vente, le vendeur est tenu d'une garantie légale au bénéfice de l'acquéreur qui est encadrée par les articles 1641 à 1649 du Code civil. En vertu de l'article 1641, il doit en effet garantir l'acquéreur à raison « des défauts cachés de la chose vendue » qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

## **La conception traditionnelle du vice caché : un vice intrinsèque à la chose**

L'action en garantie permet à l'acquéreur d'obtenir, au choix, soit la résolution du contrat, l'acheteur devant rendre la chose et le vendeur le prix, soit la diminution du prix. Pour bénéficier de la garantie de l'article 1641, l'acquéreur doit notamment démontrer l'existence d'un « vice caché », la notion n'étant cependant pas définie par les textes.

Si la jurisprudence a dégagé le principe selon lequel la notion de vice caché suppose un défaut « inhérent » à la chose vendue<sup>1</sup>, le vice doit-il pour autant nécessairement trouver sa cause dans la chose vendue elle-même ? En d'autres termes, peut-on retenir la garantie des vices cachés lorsque le bien vendu n'est vicié par aucun défaut intrinsèque, mais que le vice trouve son origine dans un élément extérieur à la chose vendue ? La jurisprudence traditionnelle laissait jusqu'à présent penser que non.

Ainsi, la Cour de cassation avait pu juger que la défectuosité d'un appareil résultant de la corrosion

provoquée par l'eau n'était pas un vice caché au sens de la loi, sa cause étant extérieure<sup>2</sup>. De même, elle considérait que des graines n'étaient pas affectées d'un vice caché dès lors que leur défaut résultait en l'espèce de facteurs climatiques régionaux<sup>3</sup>.

## **Vers une extension au vice extérieur à la chose ?**

Par un arrêt du 6 octobre 2004<sup>4</sup>, la haute juridiction avait néanmoins semblé avoir infléchi sa position en censurant une cour d'appel qui avait jugé que les acquéreurs d'un appartement ne pouvaient bénéficier de la garantie des vices cachés dès lors que le trouble trouvait son origine dans un élément d'équipement de l'immeuble extérieur à l'appartement

vendu (en l'occurrence, le bruit assourdissant provenant des chaudières de l'immeuble).

On aurait pu en déduire que la Cour de cassation considérait donc que le vice caché pouvait résulter d'un trouble ayant son origine dans un élément extérieur à l'objet de la vente. La censure de l'arrêt d'appel n'avait toutefois rien de surprenant en l'espèce, s'agissant de la vente d'un appartement, situé, par nature, dans un immeuble en copropriété. En effet, dans ce cas particulier, la vente emporte nécessairement acquisition non seulement de parties privatives mais aussi d'une quote-part des parties communes sur lesquelles existe une indivision entre l'ensemble des copropriétaires. Dès lors, la chaufferie de l'immeuble n'était à proprement parler pas extérieure à l'objet de la vente de l'appartement.

C'est donc en réalité logiquement qu'un vice trou-

**Pour bénéficier de la garantie de l'article 1641, l'acquéreur doit notamment démontrer l'existence d'un « vice caché », la notion n'étant cependant pas définie.**

vant sa cause dans les parties communes pouvait autoriser l'acquéreur à actionner la garantie des vices cachés. Ce qui aurait pu être considéré comme une évolution jurisprudentielle de la notion du vice caché n'en était donc en réalité pas véritablement une. L'affaire était différente dans l'arrêt du 15 juin 2022...

### Reconnaissance de la garantie des vices cachés en cas de vice extérieur à la chose vendue

Avec son arrêt du 15 juin 2022 publié au Bulletin (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2022, n° 21-13286), la troisième chambre civile de la Cour de cassation semble désormais clairement étendre le périmètre de la garantie en reconnaissant le vice caché extérieur à la chose vendue. En l'espèce, en novembre 2016, un acquéreur avait fait l'acquisition d'une maison en Martinique, près de l'océan. Le bien était situé dans une zone qui subit régulièrement depuis plusieurs années une pollution environnementale importante causée par l'échouage saisonnier d'algues sargasses, particulièrement connues pour dégager un gaz toxique à la fois nauséabond et nocif pour la santé.

Prétendant que le phénomène lui avait été dissimulé par le vendeur et qu'il affectait la santé de sa famille, l'acquéreur avait alors assigné le vendeur, à titre principal, en annulation de la vente sur le fondement du dol, et, à titre subsidiaire, en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés. Sur le terrain spécifique de la garantie des vices cachés, se posait la question de savoir si le vice invoqué, à savoir une pollution du littoral avoisinant, entrait dans le périmètre du vice caché de l'article 1641. Un vice environnemental extérieur à la chose vendue pouvait-il entrer dans la définition du vice caché et était-il susceptible de garantie ?

En cause d'appel, les juges du fond martiniquais avaient répondu par la négative et débouté l'acquéreur de sa demande en résolution de la vente fondée

sur la garantie des vices cachés au motif qu'« un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue est imprévisible, ne peut correspondre à la définition du vice caché ». La cour d'appel considérait donc, conformément à la jurisprudence traditionnelle, que la défectuosité qui affecte l'usage normal de la chose doit être intrinsèque à la chose pour pouvoir ouvrir droit à la garantie. L'acquéreur avait alors exercé un pourvoi et soutenait au contraire que « le vice de la chose peut [...] trouver sa cause à l'extérieur de celle-ci, dès lors qu'il en affecte l'usage ».

Dans son arrêt du 15 juin 2022, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel au visa de l'article 1641 du Code civil, au motif qu'en retenant qu'un phénomène extérieur et naturel ne saurait s'analyser en un vice caché, les juges du fond ont « ajouté à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas » et violé l'article 1641. Il faut donc en conclure désormais qu'un phénomène extérieur peut constituer un vice caché de la chose vendue dès lors qu'il en affecte l'usage. L'évolution est importante d'un point de vue théorique puisqu'elle vient sensiblement renforcer la protection accordée aux acquéreurs. Elle l'est également d'un point de vue pratique au regard notamment de la multiplication des risques environnementaux. L'extension jurisprudentielle du périmètre du vice caché vient ainsi renforcer la rigueur de l'obligation d'information qui pèse sur les vendeurs, en complément, le cas échéant, de la délivrance des diagnostics obligatoires.

Rendu en matière immobilière par la troisième chambre civile, l'arrêt ouvre néanmoins la porte à une extension plus générale du périmètre de la garantie des vices cachés au-delà de la chose objet du contrat de vente. Il sera intéressant d'observer si les autres chambres de la Cour de cassation aligneront leur position sur cette évolution. ■

1. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 8 avril 1986, n° 84-11443.
2. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 15 novembre 1988, n° 86-19401.
3. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 15 juillet 1999, n° 97-17313.
4. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 octobre 2004, n° 03-12497.

**Option**  
**DROIT & AFFAIRES**

Directeur de la rédaction et de la publication :  
Jean-Guillaume d'Ornano - 01 53 63 55 55  
Directrice générale adjointe :  
Ariel Fouchard - 01 53 63 55 88  
Redactrice en chef :  
Sahra Saoudi - 01 53 63 55 51  
sahra.saoudi@optionfinance.fr  
Rédacteur :  
Pierre-Anthony Canovas - 01 53 63 55 73  
pierre-anthone.canovas@optionfinance.fr



Assistante : Sylvie Alinc 01 53 63 55 55  
sylvie.alinc@optionfinance.fr  
Conception graphique :  
Florence Rougier 01 53 63 55 68  
Maquettiste : Gilles Fonteny (55 69)  
Secrétaire générale : Laurence Fontaine  
01 53 63 55 54  
Responsable des abonnements :  
Lucille Langued 01 53 63 55 58  
lucille.langued@optionfinance.fr  
Administration, abonnements,  
Service abonnements : 10 rue pergolèse 75016 Paris  
Tél 01 53 63 55 58 - Fax 01 53 63 55 60  
optionfinance : abonnement@optionfinance.fr

N° ISSN : 2105-1909 - optionfinance.fr : 0617 W 91411  
Editeur : Option Droit & Affaires est édité par  
Option Finance SAS au capital de 2 043 312 euros  
entièrement détenu par Infofi SAS.  
Siège social : 10 rue Pergolèse  
75016 PARIS - RCS Paris B 342 256 327  
Fondateur : François Fahys  
Option Finance édite : Option Finance, Option Finance  
à 18 heures, Option Droit & Affaires, Funds, Family  
Finance, AOF, Option Finance Expertise, La Tribune de  
l'assurance.  
Hébergeur du portail optionfinance.fr et du site  
optiondroitetaffaires.fr :  
ITS Integra, 42 rue de Bellevue,  
92100 Boulogne-Billancourt - 01 78 89 35 00

Emmanuelle Serrano a participé à ce numéro

**Option**  
**Finance** 10 rue Pergolèse • 75016 Paris • Tél. 01 53 63 55 55