FICHE PRATIQUE — DROIT IMMOBILIER

Vente immobilière : vice caché et défaut de délivrance conforme, quelles différences ?

Après l'achat, il n'est pas rare de découvrir un défaut non signalé par le vendeur. Deux mécanismes juridiques permettent alors d'agir.

ÉTAPE 1

Deux mécanismes distincts

LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

4 conditions cumulatives à démontrer :

- **Un vice caché**
  Non apparent lors de la visite, même pour un acheteur normalement attentif.
- **Existant déjà à la vente**
  Et non apparu après coup par usage ou défaut d'entretien.
- **Suffisamment grave**
  Rend le bien impropre à son usage, ou en diminue tellement l'usage.
- **Absence de clause exonératoire valable**
  Inopérante si le vendeur connaissait le vice (présumé pour un **professionnel**).

DÉLAI POUR AGIR

2 ans à compter de la découverte du vice (non de la vente).

CONSÉQUENCES POSSIBLES

Action rédhibitoire (annulation de la vente) ou **action estimatoire** (réduction du prix), + dommages et intérêts si mauvaise foi du vendeur.

LE DÉFAUT DE DÉLIVRANCE CONFORME

Oblige le vendeur à livrer un bien **conforme à ce qui a été convenu** dans l'acte : surface, nombre de pièces, dépendance, matériaux ou équipements décrits. À la différence des vices cachés, ce n'est pas un défaut caché du bien, mais un **écart entre ce qui a été promis et ce qui a été livré**.

- **Surface inférieure**
  À celle annoncée dans l'acte (indépendamment du diagnostic loi Carrez).
- **Élément absent**
  Prévu au contrat : garage, cave, piscine.
- **Matériaux différents**
  De ceux décrits au descriptif contractuel, notamment en VEFA.

DÉLAI POUR AGIR

5 ans — davantage de temps que pour les vices cachés.

ÉTAPE 2

Comment choisir le bon fondement ?

LE CHOIX DÉPEND DE LA NATURE DU DÉFAUT

Bien impropre à son usage → Vices cachés

Bien non conforme au contrat → Délivrance conforme

Dans certains dossiers, les deux fondements peuvent être invoqués concurremment, selon la manière dont les faits sont qualifiés.

ÉTAPE 3

Les démarches à engager

1. **Dès la découverte du défaut**
   L'avocat aide à qualifier juridiquement la situation, vérifier la validité d'une éventuelle clause de non-garantie, et sécuriser les preuves avant l'expiration des délais.
2. **Dans la phase amiable**
   Une mise en demeure argumentée, appuyée sur les bons fondements juridiques, permet souvent une solution négociée sans procédure.
3. **Pendant l'expertise**
   L'avocat est **obligatoire** pour engager le référé expertise, et assiste son client durant les opérations.
4. **Dans la procédure judiciaire**
   L'avocat choisit la ou les actions les plus adaptées et sollicite la juste indemnisation.