

Vices cachés : les repérer avant, savoir quoi faire après

Un vice caché ne se décrète pas, il se prouve. Et dans la plupart des dossiers perdus, ce n'est pas la gravité du désordre qui a manqué : c'est la façon dont l'acquéreur a réagi les premiers jours.

1 CE QUE LA LOI APPELLE UN VICE CACHÉ

Quatre conditions, **cumulatives** (article 1641 du Code civil). Il suffit qu'une seule manque pour que le recours tombe.

- 1 Antériorité** — le défaut existait déjà au jour de la vente, même s'il ne s'est révélé que plus tard.
- 2 Caractère caché** — il n'était pas décelable lors d'une visite normale et attentive.
- 3 Ignorance de l'acquéreur** — vous ne le connaissiez pas et le vendeur ne vous l'a pas signalé.
- 4 Gravité** — le bien devient impropre à son usage, ou vous n'auriez pas acheté, ou pas à ce prix, en le sachant.

À retenir : un désordre *visible* le jour de la visite n'est jamais un vice caché, même s'il est grave et coûteux.

2 SEPT SIGNES QUI DOIVENT VOUS ARRÊTER PENDANT UNE VISITE

CE QUE VOUS VOYEZ	CE QUE CELA PEUT RECOUVRIR
Une peinture qui cloque ou se décolle par plaques sur un mur intérieur	L'humidité est déjà dans le support. Une simple reprise d'enduit la recouvrira sans la traiter.
Un doublage plaque de plâtre neuf, uniquement en partie basse de mur	Remontées capillaires masquées au lieu d'être traitées à la source. Le désordre continue derrière.
Une fissure rebouchée puis repeinte, qui réapparaît en filet fin	Mouvement de structure toujours actif : ce n'est pas un simple retrait d'enduit.
Trappe de combles vissée, cave ou vide sanitaire « inaccessible » le jour de la visite	Charpente, isolation ou réseaux que l'on préfère ne pas montrer. Exigez un second rendez-vous.
Carrelage neuf sur terrasse ou balcon, sans reprise visible des relevés en périphérie	Étanchéité non refaite. Les infiltrations partiront vers le logement ou le local situé dessous.
Tableau électrique neuf, mais prises, interrupteurs et gaines d'origine	Conformité d'apparence : le réseau ancien est inchangé derrière le tableau.
Une bouche de ventilation obturée, scotchée ou repeinte	On l'a bouchée pour supprimer les courants d'air. Sans ventilation, l'humidité reste dans les murs.

Aucun de ces signes ne prouve quoi que ce soit isolément. Deux ou trois réunis dans la même pièce justifient de faire regarder **avant** de signer.

LES DEUX DÉLAIS À NE PAS RATER

- **2 ans à compter de la découverte du vice** pour engager l'action (art. 1648 du Code civil). C'est un délai de prescription : il peut être suspendu, notamment lorsque le juge ordonne une mesure d'instruction.
- **20 ans à compter de la vente**, délai maximal absolu au-delà duquel plus rien n'est possible (art. 2232 du Code civil ; Cour de cassation, chambre mixte, 21 juillet 2023).

3 VOUS DÉCOUVREZ LE PROBLÈME APRÈS LA VENTE : LA MARCHÉ À SUIVRE

L'ordre compte autant que le contenu. Les étapes 1 et 2 se jouent dans les premières heures.

- 1 **Ne réparez pas.** La réparation efface la preuve et rend l'antériorité indémontrable. Vous devez en revanche limiter l'aggravation (bâchage, coupure d'eau, ventilation) : photographiez chaque mesure conservatoire avant et après.
- 2 **Datez votre découverte, par écrit.** Le délai de deux ans part de ce jour-là. Un courriel que vous vous adressez à vous-même, un SMS, une photo horodatée : tout ce qui fixe la date vous servira.
- 3 **Constituez le dossier photo.** Vues d'ensemble, puis détails, avec un objet de repère dans le champ pour l'échelle. Reprenez les mêmes cadrages à intervalles réguliers : l'évolution du désordre est un argument à part entière.
- 4 **Faites établir un constat technique écrit.** Nature du désordre, origine probable, ancienneté probable, conséquences sur l'usage du bien. C'est la pièce qui fait passer votre dossier du ressenti aux éléments opposables. Si l'enjeu est important, un commissaire de justice peut y ajouter un constat à valeur probatoire renforcée.
- 5 **Relisez votre acte de vente.** Repérez la clause de non-garantie des vices cachés, et notez si le vendeur a réalisé lui-même des travaux sur la zone concernée : ce détail peut renverser la situation (voir encadré ci-dessous).
- 6 **Écrivez au vendeur en recommandé.** Description factuelle, pièces jointes, demande chiffrée, délai de réponse. Une part importante des dossiers se règle à ce stade, sans procédure.
- 7 **Prenez conseil auprès d'un avocat ou de votre notaire.** Deux voies s'ouvrent : rendre le bien contre remboursement, ou le garder en obtenant une réduction du prix. Cet arbitrage est juridique, pas technique.

« MON ACTE CONTIENT UNE CLAUSE DE NON-GARANTIE » — CE N'EST PAS FORCÉMENT UN MUR

Cette clause n'écarter la garantie que si le vendeur **ignorait réellement** le défaut. Elle tombe s'il le connaissait, et elle est écartée d'office face à un vendeur professionnel.

Point décisif, et récent : le particulier qui a **réalisé lui-même les travaux à l'origine du désordre** est assimilé à un vendeur professionnel et ne peut plus s'abriter derrière la clause (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 13 novembre 2025, n° 24-11.221). Dans une maison rénovée par son propriétaire, cela change tout.

LES TROIS ERREURS QUI COÛTENT LE DOSSIER

- Réparer d'abord, se poser la question ensuite.
- Laisser passer les mois « pour voir si ça s'aggrave » : le délai court déjà.
- Tout discuter au téléphone sans jamais rien écrire au vendeur.

VOUS VENDEZ ? LE SUJET VOUS CONCERNE AUSSI

Le vendeur de bonne foi qui a signalé ce qu'il savait est protégé. Celui qui a repeint sans rien dire ne l'est pas. Avant la mise en vente, un constat technique établit ce que le bien présente, ce que vous êtes en mesure de produire comme justificatifs, et ce qui doit être porté à la connaissance de l'acquéreur.

Un doute sur un bien ? 06 32 91 74 88

Pierre Lampis — maître d'œuvre certifié OFIB — visite technique et constat écrit, en Hauts-de-France.

Périmètre de cette fiche. Document d'information générale, à jour au 31 août 2026. Je n'exerce aucune activité juridique et je ne qualifie pas un désordre en vice caché : cette qualification appartient au juge seul. Mon intervention est technique — constater, décrire, situer l'origine et l'ancienneté probables d'un désordre, en mesurer les conséquences sur l'usage du bien. Pour l'analyse juridique de votre situation et le choix de l'action, adressez-vous à votre notaire ou à un avocat. Les diagnostics réglementés (amiante, plomb, DPE) relèvent d'organismes certifiés COFRAC et n'entrent pas dans mon périmètre.

Opportunités Immobilières (SAS) — 4 rue Louis de Broglie, 59260 Lezennes — RCS Lille Métropole 809 033 483 — plampis@solution-travaux.com