

Le **contrat de vente**, et notamment de vente immobilière se forme par la seule rencontre des volontés. Le **consentement** est donc de l'essence même du contrat. Aussi, est-il nécessaire de s'assurer que ce consentement soit libre et éclairé, et donc qu'il n'ait **pas été obtenu par vice**

En matière de **vente immobilière**, les vices de consentement les plus fréquents sont l'**Erreur** et le Dol.

a) L'**Erreur** peut constituer un **vice de consentement** entraînant la **nullité de la vente** si elle porte sur les **qualités substantielles de la chose vendue**. Il faut entendre par « qualités substantielles » les qualités qui ont déterminé l'acquéreur à acheter un bien déterminé. À titre d'exemple, la constructibilité d'un terrain.

L'**Erreur** doit également être excusable, c'est-à-dire que l'analyse de la situation ne permettait pas au contractant de s'en apercevoir (ce critère est apprécié in concreto, la capacité de chaque personne variant selon ses connaissances personnelles, son âge, son métier...). La preuve de l'**Erreur** pèse sur l'acquéreur.

b) Le **Dol** peut être défini comme étant toute **ruse, tromperie** ou manœuvre employée pour induire en **erreur** une personne afin de la conduire à contracter. Le

Dol peut être également constitué par le fait de **taire une information** : on parle alors de « réticence dolosive ». Le

Dol et la **réticence dolosive** doivent, tout comme l'erreur, porter sur des éléments déterminants du consentement de l'acquéreur, pour entraîner la nullité du contrat. Le **Dol** doit être prouvé par l'acquéreur.

L'acquéreur victime d'un tel **vice du consentement** pourra obtenir en principe la **nullité du contrat** c'est-à-dire son annulation rétroactive, de sorte que le contrat est supposé n'avoir jamais existé. Cette action en nullité se prescrit par 5 ans à compter de la découverte de l'Erreur ou du Dol par l'acquéreur.

Il pourra également demander des **dommages et intérêts** en réparation de son préjudice, et ce, en plus de l'annulation du contrat, ou bien à la place de cette annulation sur le fondement de la **responsabilité civile délictuelle** (l'erreur ou le dol étant supposés intervenir avant la conclusion du contrat). Une telle action en responsabilité se prescrit par 5 ans à compter du jour où l'acquéreur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Vice caché :

Le **vendeur d'un bien**, notamment d'un bien immobilier, est tenu légalement, envers l'acquéreur, à le **garantir des vices cachés**. Cette garantie ne s'applique pas aux ventes aux enchères.

Est caché le défaut dont l'acheteur n'a pas eu connaissance au moment de la vente et qu'il ne pouvait pas déceler, compte tenu notamment de ses compétences et de la nature de la chose vendue. A ce titre, un acheteur professionnel pourrait se voir refuser une telle garantie, s'il exerce une profession lui donnant des compétences techniques au regard du bien acheté.

Le **vice** doit, bien entendu, être antérieur à la vente. Il doit être suffisamment grave, c'est-à-dire rendre la chose impropre à l'usage prévu, ou en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou en aurait payé un moindre prix s'il en avait été informé à temps.

L'**action en garantie des vices cachés** se prescrit par 2 ans à compter de la découverte du vice par l'acheteur.

Dans le cadre d'une telle procédure, l'acheteur a le choix entre l'**annulation rétroactive de la vente** ce qui entraîne la

restitution du bien en contrepartie de la restitution de la totalité du prix et des frais (action dite « réhibitoire »), ou bien

solliciter une restitution partielle du prix

laissée à la libre appréciation du juge, en conservant le bien (action dite « estimatoire »).

En outre il peut demander des **dommages et intérêts** mais seulement en cas de mauvaise foi du vendeur, c'est-à-dire s'il prouve que celui-ci connaissait l'existence du vice au moment de la vente.

Si le vendeur est un **professionnel de l'immobilier**, sa **mauvaise foi est présumée**.

La **clause d'exclusion de la garantie des vices cachés**, par laquelle le vendeur se décharge de toute responsabilité pour les vices cachés ou apparents qui pourraient affecter l'immeuble, **est tout à fait légale**

, à condition que le vendeur soit un profane, non professionnel de l'immobilier, puisque le professionnel est réputé connaître les vices de la chose vendue.

Cependant, si la **mauvaise foi du vendeur** apparaît a posteriori, c'est-à-dire qu'il est prouvé qu'il connaissait le vice au moment de la vente, il ne pourra opposer la clause d'exclusion des vices cachés à l'acquéreur, même s'il s'agit d'un vendeur profane non professionnel de l'immobilier.

Nous sommes ouverts à vos questions dans la rubrique « [Consultation en ligne](#) ».