



JURIDIQUE

Charge de la preuve et vice caché

Les faits :

Plus de 8 ans après la vente d'une maison d'habitation l'acquéreur a assigné les vendeurs sur le fondement de la garantie des vices cachés au regard de fissurations intérieures antérieures à la vente qu'ils lui auraient dissimulées. Les vendeurs lui ont alors opposé une fin de non-recevoir tirée de la prescription biennale.

Procédure :

La Cour d'appel va juger les demandes de l'acquéreur comme irrecevables car prescrites. Selon elle, il appartenait en effet à l'acquéreur de rapporter la preuve que son action est recevable sur le fondement de la garantie des vices cachés dès lors que c'est lui qui a engagé son action. Ce dernier se pourvoit donc en cassation.

Solution de la Cour de cassation :

La Haute Cour, au visa de l'article 1315, devenu 1353 du code civil, casse cet arrêt. Elle va en effet juger « *qu'il appartenait aux vendeurs, qui opposaient à l'acquéreur la fin de non-recevoir tirée de la prescription, d'établir que celui-ci avait eu ou aurait dû avoir connaissance des faits lui permettant d'agir plus de deux ans avant l'assignation* ».

La Cour de cassation fait donc ici peser la charge de la preuve du dépassement du délai d'exercice de l'action en garantie des vices cachés sur celui qui oppose la fin de non-recevoir tirée de la prescription c'est-à-dire le vendeur.

Il revient donc aux vendeurs d'apporter la preuve que l'acquéreur avait eu ou aurait dû avoir connaissance des faits lui permettant d'agir plus de deux ans avant l'assignation.

➤ [Cour de cassation, 8 janvier 2026, n° 24-12.266](#)