Image not found or type unknown

# Partie de la maison mal construite

Par **edge**, le **01/04/2009** à **17:34**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a quelques semaines. L'ancien propriétaire a construit il y a 3 ans une annexe sans assurance dommage ouvrage.
Nous voulions améliorer l'isolation de la maison, nous avons donc demandé à un spécialiste de venir pour obtenir un devis. C'est là que les mauvaises surprises ont commencé : absolument rien dans cette annexe de 25 m2 n'est conforme aux règles de construction (DTU) que ce soit les murs ou la toiture... Si des travaux ne sont pas entrepris nous risquons des dégradations importantes de cette zone de la maison (infiltrations d'eau...).
De plus nous avons constaté un dégât des eaux dans cette partie de la maison qui ne nous avait pas été signalé.
Les avis techniques pris signalent la nécessité de travaux à hauteur de 25000 euros pour rendre cette annexe conforme. Nous n'avons pas les moyens de payer tous ces travaux qui n'étaient pas prévus.

L'ancien propriétaire nous affirme avoir utilisé des matériaux de qualité et ne pas comprendre ce que les charpentiers et les couvreurs reprochent à sa construction.
Que peut-on faire ?

Par **ardendu56**, le **01/04/2009** à **21:34**

Vous pouvez tenter un arrangement à l'amiable avec l'ancien propriétaire mais je doute qu'il vous écoute. Il reste tout de même le VICE CACHE DANS MAISON :
Ce vice, comme sont nom l'indique, doit être caché, par opposition à un vice «apparent.»
Comment distinguer un vice apparent d'un vice caché ? Cette question est parfois très difficile à répondre et en soi, chaque cas est un cas d'espèce.

le code civil définit le vice caché de la façon suivante (art 1641)
L'existence d'un vice caché suppose plusieurs conditions :
* 1. Le défaut doit empêcher l'utilisation du bien dans des conditions normales. Il peut aussi être d'une telle importance que l'acheteur n'aurait pas acquis le bien s'il en avait connu l'existence.
* 2. Le défaut doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. A condition naturellement qu'il ait quand même procédé à un minimum de vérifications...
* 3. Le défaut doit être antérieur à la livraison du bien.

L’existence d’un vice caché permet à l’acheteur de mettre en œuvre deux types d’actions.
* 1. Soit il intente une action “rédhibitoire” : il restitue le bien contre le remboursement de la somme versée, assortie des éventuels frais liés à la vente. C’est naturellement très difficile dans le cas d’une transaction immobilière.
* 2. Soit il intente une action “estimatoire” : il demande une diminution du prix payé, éventuellement en faisant appel à un expert.

Un article qui peut vous intéressé dans " lesiteimmobolier.com ":
Propriétaires : que faire en cas d'assignation pour vices cachés ?
"Suite à la vente d'une maison de plus de 10 ans, l'acheteur m'a assigné en référé pour vices cachés, suite à des anomalies de plancher dans plusieurs pièces. Quelles réponses puis-je apporter au tribunal ?"
"Nous supposons que l'assignation dont il s'agit, dès lors qu'elle est en référé, vise à la nomination d'un expert en vue de valider les allégations formulées et chiffrer le cas échéant la diminution de prix susceptible d'être demandée.
Vous avez peut-être dans votre acte de vente une clause vous exonérant des vices cachés, mais celle-ci ne peut être opérante dans votre cas : en effet, la caractéristique des principaux "vices" allégués est qu'ils ne pouvaient être ignorés par vous, et dans ce cas la clause d'exonération de l'acte de vente ne peut jouer comme le prévoit l'article 1643.
Toute la procédure va donc tourner autour de la question suivante : les vices allégués faisaient-ils partie de ce qui peut être considéré aux termes de l'article 1642 comme des "vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même", ou à défaut les informations et précisions fournies préalablement à la conclusion de la vente (donc au stade de l'avant-contrat, promesse ou compromis de vente) étaient-elles suffisantes pour permettre à l'acheteur de savoir ce qu'il achetait réellement ?"
Sur le premier point, la Cour de cassation vient de définir assez restrictivement les moyens par lesquels l'acquéreur est censé pouvoir détecter les vices susceptibles d’être qualifiés d’apparents : un arrêt de l'assemblée plénière de la Cour permet désormais de répondre à cette question récurrente : elle vient récemment de censurer une cour d'appel qui avait rejeté la qualification de vices cachés à des dégradations de la charpente et des tuiles d'une maison, qui ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture. Pour ce faire, elle avait considéré que la constatation, si elle était peut-être difficile, n'était pas impossible, et qu'au demeurant, il appartenait aux acquéreurs de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture, et qu'en ne faisant pas effectuer de telles constatations, ils avaient été négligents. De sorte que la venderesse ne saurait être tenue de ces désordres dont les acquéreurs avaient été mis en mesure de se convaincre.
La Cour de cassation a contesté ce raisonnement, considérant que la cour d'appel avait, en précisant des modalités de vérification de l'état de l'immeuble pour établir si un vice peut être considéré ou non ? apparent, ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas. Il est donc désormais possible de qualifier de vices cachés des désordres dont le vendeur n'aurait pas fait état à l'acquéreur, et que celui-ci ne pouvait voir sans effort, sans pénétrer dans des espaces d'accès non direct, ou sans faire appel à un homme de l'art...
S'il n'est donc plus possible de se battre sur ce terrain, il n'en demeure pas moins que trois des désordres cités doivent pouvoir être considérés comme visibles par un profane qui ne procède pas à des investigations :
- le "dévers important du plancher de la cuisine",
- "dans le bureau mouvements inquiétants du plancher sous les pas",
- "dans le salon un carrelage qui ondule".
Par contre, l'allégation d'un "délabrement profond de l'immeuble empêchant tout aménagement" est plus complexe : elle peut conduire à faire valoir un vice caché s'il s'avère

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que la structure est anormalement faible, par vétusté comme par nature, et que des aménagements considérés comme "normaux" comme ceux consistant par exemple à poser une chape pour remédier à des défauts d'horizontalité ou des irrégularités d'un plancher sont rendus impossibles.
Il serait certes possible de plaider l'ignorance à condition que cette argumentation ait un minimum de vraisemblance... Dans le cas contraire, il conviendra de rassembler tous les éléments factuels prouvant que vous n'avez pas caché l'état réel de la maison et que l'acheteur ne pouvait ignorer, même sans connaissances particulières, les difficultés auxquelles il serait confronté pour les aménagements envisagés."

Outre la restitution ou la diminution du prix, l'acheteur peut aussi demander en justice des dommages-intérêts s'il estime avoir subi un préjudice. Mais seul le vendeur de mauvaise foi peut être condamné à verser des dommages-intérêts.
Est ainsi de mauvaise foi :
* 1. Le vendeur non-professionnel qui connaissait l'existence du vice au moment de la vente.
* 2. Tout vendeur professionnel, même s'il ignorait l'existence du vice.
Vous avez jusqu'à 2 ans après la découverte des vices cachés pour former votre recours.

Informez-vous auprès de la "MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT" :
Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

J'espère vous avoir aidé.
Bien à vous.

Par **edge**, le **01/04/2009** à **22:13**

Merci beaucoup pour votre réponse très détaillée et ces informations très pertinentes.

J'espère tout de même que nous n'aurons pas à aller jusqu'à la cour de cassation et qu'un arrangement à l'amiable sera possible. A voir...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés