



soucis de vis caché découvert plusieurs mois apres l'achat

Par **superjuls**, le **20/02/2009** à **18:45**

Bonjour,

Voilà mon soucis, en aout 2008 nous avons acheté une maison avec ma compagne. Le jour de la signature le notaire nous sort un courrier du service de controle des assainissements (SIANC) (que je n'ai pas eu en ma possession et que je n'ai pas signé) comme quoi l'assainissement ne serait aps aux normes sans aucune autre précision (lors de la visite de la maison en juin 2008 nous avons déjà posé la question et les proprio nous avaient répondu qu'elle était aux normes, ce dont est prêt à témoigner l'agent immobilier).

A ce moment de la signature les proprio nous disent qu'il n'y a pas de soucis que cle courrier est à titre indicatif et que c'est juste parce qu'ils etaient trop nombreux dnas la maison (ce dont se souviennent le notaire et l'agent immobilier qui sont prêt à témoigner) et qu'ils nous fourniront le courrier ultérieurement. Sur quoi le notaire inscrit sur le contrat que nous déclarons en faire notre affaire.

Il y a un mois (nous sommes en février) nous avons parlé avec nos voisins qui nous ont révélé que nous allions devoir faire des travaux parce qu'eux venaient de les faire pour cette même raison.

Un peu paniqué j'ai contacté le maire (qui devait m'envoyer le dit courrier depuis un mois, mais comme ils sont amis avec les anciens proprio j'ai des doutes), les anciens proprio qui ne retrouvent bizarrement pas le courrier, le notaire qui devait lui aussi recevoir le courrier mais qui n'a rien reçu sans trop s'alarmer.

Du coup un peu excédé j'ai pris contact avec le SIANC qui m'a dit que seul le maire peut demander le courrier mais qui nous a confirmé que ce n'était pas en raison du nombre de personne dans le foyer que la fosse n'était pas aux normes mais bien parce qu'elle ne correspond en rien dans son montage aux normes actuelles et que les anciens proprio le savaient tres bien.

Je dois recontacter la maire demain pour lui en parler.

Ma question est la suivante est ce que je peux me retourner pour vice caché malgré l'inscription du notaire sur le contrat de vente?????????

Merci de m'aider, ma femme étant enceinte, elle stress énormément ce qui n'aide pas du tout la grossesse. Je suis pompier et ma femme infirmiere du coup on a pas mal de temps libre (nous travaillons en 12h) et je vous avoue que passant notre temps au service de la population nous nous sentons réellement dégouté.

Encore merci

Julien Joannon

Par **ardendu56**, le **21/02/2009** à **21:33**

VICE CACHE DANS MAISON

Ce vice, comme son 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 intéresser dans "lesiteimmobilier.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 vendeuse 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 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.

Une action rapide

Si vous pensez être dans ce cas, vous pouvez intenter, avec l'appui d'un avocat, une action en garantie des vices cachés auprès du TGI (Tribunal de Grande Instance.) Mais faites vite, car vous ne disposez pour cela que de deux ans à compter de la date d'achat du bien. Vous pourrez demander soit l'annulation de la vente et le remboursement du prix versé, soit une diminution du prix. Vous avez l'entière liberté d'opter pour l'une ou l'autre de ces solutions (art. 1644 du Code civil), sans avoir à justifier ce choix devant le juge.

Pour votre maison, je ne sais si cela s'apparente vraiment à un "vice caché" mais je vous conseille de tenter. Pour un parquet "craquant" ça à marché alors pourquoi pas pour votre fosse...

Bon courage à vous Superjuls et à supère futur maman et note personnelle : vous faites tous les deux (euh presque 3) des boulots difficiles, contraignants... pas toujours valorisés... Je tiens juste à vous à vous féliciter et vous remercier d'être présent en cas de coup dur.

Bon courage à vous.

Par **superjuls**, le **21/02/2009** à **22:13**

Merci pour tout ça, votre réponse est vraiment très détaillée et je vous en remercie encore une fois. Nous allons d'abord prendre rendez-vous avec un avocat conseil au tribunal de Lyon et ensuite demander un rendez-vous conjoint avec le conciliateur à la maison de justice. Nous aimerions régler ça en discutant (j'espère que je ne rêve pas trop).

Merci pour tout encore, merci pour votre gentillesse. Mon travail reste pour moi assez valorisé et la population nous réserve bien souvent un très bon accueil alors merci à vous pour toutes ces marques d'affection.