



## Achat maisons anciennes vices cachés

Par **sabryna**, le **24/01/2009** à **04:32**

Bonjour, En novembre 2008 je viens d'acquérir une maison qui à plus de 10 ans par agence, Je commence à peine à emménager et chaque jour je découvre des problèmes. Je voulais savoir si c'était des vices cachés ? 1°) quand j'ai visité la maison elle n'était pas vide donc j'ai essayé de regarder un peu partout histoire de ne pas me faire arnaquer mais je ne pouvais tout de même pas pousser les meubles de l'ancien propriétaire, mais 2 semaines avant la signature chez le notaire les anciens propriétaires avaient déménagé j'ai demandé plusieurs fois à l'agent immobilier si je pouvais revisiter la maison, mais il me répondait à chaque fois qu'il était parti en Week-end à l'époque je croyais en leur bonne foi mais avec ces découvertes ..... Alors derrière leur meuble TV un morceau de papier peint avait été rajouté, forcément avant d'emménager j'ai voulu changer de papier peint alors grosse découverte, le mur présente des tâches noires d'humidité étant donné que la douche était derrière ce mur, mais comme c'était des murs en BA 13 le mur commence à s'effriter et aujourd'hui je me retrouve avec un trou..... 2° je décide de changer le parquet pour mettre du carrelage, à ma grosse surprise j'ai donc une couche de paquette et une couche de dalle (en moquettes) et dessous du carrelage et l'humidité du mur annoncent en première partie vas jusqu'au sol étant donné qu'il faut passer l'évacuation de la douche par là on le voit car à cet endroit on voit qu'il n'y a pas de carrelage (on a l'impression que la douche et les toilettes ont été rajoutées récemment (à ce demander si c'était une maison ou un hangar anciennement). 3° le mur qui oppose celui (2°), aujourd'hui je viens d'avoir une inondation d'eau qui correspond à la tuyauterie d'une fontaine qui est dans la terrasse, le souci est que la tuyauterie est en PVC et qui passe par le plafond et qui redescend par le mur, lors de la visite ce n'était pas détectable étant donné qu'il a mis du BA 13 sur chaque mur et tous les plafonds avec un espace d'au moins 10 cm avec les murs d'origine. 4° j'ai décidé de retirer la cuisine américaine afin de changer l'histoire de goût, je découvre qu'il y a une mini fuite derrière, inutile de vous dire que j'ai fait appel à un plombier et que toute plomberie est à refaire, je suis en attente du devis mais je vous laisse imaginer les frais, rien que d'y penser .... 5° j'ai aussi un problème d'électricité ça n'arrête pas de sauter, sachant que je n'ai pas encore emménagé il n'y a jamais rien de branché

Par **ardendu56**, le **25/01/2009** à **18:55**

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 vendeur est tenu de vous vendre un bien sans vice caché (art. 1641 du Code civil).

Le vendeur peut légalement s'exonérer de son obligation de céder un bien sans vice caché grâce à la clause dite d'exclusion de garantie, insérée dans le contrat de vente (art. 1643 du Code civil). Lorsque cette clause existe - et c'est presque toujours le cas ! - vous serez obligé de prouver la mauvaise foi du vendeur. Ce sera par exemple le cas s'il a masqué des fissures ou la présence d'importantes taches d'humidité sous un papier peint flambant neuf. À noter : si le vendeur est un professionnel de l'immobilier ou du bâtiment, il ne peut pas se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie.

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 "rédhitoire" : 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](http://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 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 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.

Pour votre maison, je ne sais si cela s'apparente à "vices cachés" ou "tentative de tromperie" (masquer des défauts dans la maison.)

Vous avez jusqu'à 2 ans après la découverte des vices cachés pour former votre recours. 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.

J'espère vous avoir été utile.