



Qui doit payer les travaux ?

Par **pirato**, le **26/02/2009** à **11:36**

Bonjour,

je viens de faire l'acquisition d'un appartement. Lors de l'emménagement, nous constatons des bulles d'humidité au plafond de la cuisine, située juste en dessous de la terrasse. Ces taches étaient absentes lors des visites.

Nous faisons intervenir notre assurance, qui conclue que l'ancien propriétaire a masqué délibérément l'humidité présente dans le but de vendre. Nous découvrons par la même occasion de profondes fissures colmatées récemment sur le mur extérieur de la cuisine, dont l'ex propriétaire, et l'agence immobilière se sont bien gardée de parler. Ce mur donne sur une autre copropriété, donc invisible lors des visites.

Le syndic de l'immeuble me dit que les travaux de la terrasse sont à la charge de l'assurance du syndic, car, comme l'indique le règlement de copropriété, "seule l'aire des balcons est privative, le gros-oeuvre de ceux-ci faisant partie de l'ornementation de la façade est partie commune".

C'est très clair.

Or je viens de recevoir une lettre de l'assurance de du syndic, me disant de régler cela avec l'ancien propriétaire...

Quefaire ? Nous avons un enfant de 19 mois. L'humidité n'est-elle pas cause d'insalubrité ? quels recours ?

Merci, Pirato

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **22:42**

Vous pouvez évoquer le vice caché :

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 "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 ":

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.

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.

Bien à vous.