



Problème d'humidité: action en justice?

Par **baxybop**, le **24/02/2009** à **21:51**

J'ai acheté une maison il y a qq mois. La construction a moins de 10 ans. J'ai découvert que le vide sanitaire était rempli d'eau; cela entraîne des problèmes d'humidité du côté du garage. Mon crépis à l'extérieur fendille sur un côté. J'ai du faire des travaux en urgence pour assécher le sous sol.

Ai-je une action en Justice contre les anciens propriétaires?

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **23:48**

Au premier abord, je pense au "vice caché"; à vous de juger :

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 "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 "estimatorie" : 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.

Par **baxybop**, le **27/02/2009** à **09:52**

cher vous, merci très sincèrement de votre réponse détaillée. J'ai fait des recherches de mon côté, et je m'orientais plutôt vers l'art. 1792 du code civil avec la perspective de demander en référé la désignation d'un expert pour prouver la matérialité des désordres, déterminer leur origine, chiffrer le coût des réparations; puis une action au fond, tjs sur 1792 car la maison a moins de 10 ans quand même et mon vendeur (ou son assurance s'il en avait pris une!!) est responsable des désordres de ce type!

Si jamais l'expertise était refusée pr telle ou telle raison, une action pr vices cachés resterait tjs possible...

qu'est ce que vous en pensez?

à moins que je fasse l'économie de l'expertise et que je fasse assigner sur 1792, subsidiairement sur le vice caché voire très subsidiairement sur le dol?..

à mon avis je ne pense pas que des photos et une facture de travaux soient suffisantes... dans l'attente, je vous remercie vivement par avance de votre réponse à venir.

Par **ardendu56**, le **27/02/2009** à **15:57**

Je me pose la question car vous n'êtes pas "le particulier" qui a demandé les travaux. Vous n'étiez pas "le client" de cette entreprise.

Mon opinion est celle-ci : les garanties légales auraient du s'appliquer à la demande des demandeurs (soit des anciens propriétaires.) Or, ils ont du signer le contrat de réception des travaux " La garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du Code civil) En vertu de cette garantie, qui dure un an, il revient à l'entrepreneur de réparer "tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage" (le propriétaire) lors de la réception des travaux (réserves émises dans le procès-verbal de réception, notification écrite...).

Cet article vous donne presque raison : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère." Source : article 1792 du Code civil"

mais vous n'étiez pas "le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage."

Vous avez acheter un bien "dans l'état" je doute que ces textes soient pour vous. A mon avis, ce sont les anciens propriétaires du biens (donc les demandeurs) qui auraient se retourner contre l'entreprise.

Une entreprise pourrait vous renseigner sur ces garanties.

Bien à vous.

Par **baxybop**, le **28/02/2009** à **10:25**

merci de votre réponse; me voila dans le gros doute; je vais encore faire des recherches; je vous tiendrai informé des suites si vous le voulez; pr l'instant mon assurance mandate un expert pr venir constater les désordres, sans plus. CE sera un élt à produire en justice par la suite. Bon WE à vous.

Par **baxybop**, le **19/03/2009** à **08:50**

Bonjour qq nouvelles de mon dossier... en fait j'ai fait venir un expert de mon assurance maison. Selon lui, ça ne vaut pas le coup d'engager une action en justice, il reconnait qq malfaçons ou éléments non faits dans les règles de l'art (notamment tuyauterie ds le vide sanitaire) mais pas de sinistre assez important pour faire jouer une décennale ou se lancer ds une action en vice caché...

je demanderai ss doute un autre avis... Pr répondre à la question qu'on se posait la dernière fois, j'ai trouvé (jurisprudence) que la personne qui construit sa maison seul est constructeur au sens de la Loi, on pt agir contre elle en décennale, en tant qu'acquéreur ; encore faut il que ça en vaille le coup... sincères salutations.