



defaut constaté après l'achat

Par **perols**, le 17/05/2009 à 19:58

Bonjour,

J'ai acheté un appartement au mois de décembre, lors de notre aménagement nous nous sommes aperçu qu'il y avait des fentes que nous n'avions pas vu lors de notre visite. Après en avoir alerté notre notaire, il a prévenu le vendeur de ce défaut. Le vendeur lui a répondu qu'il était au courant de ce défaut car il avait prévenu le syndic il y a quelques années qui après avoir fait intervenir un expert lui a répondu que ce n'était pas grave. Aujourd'hui la fissure principale a 6mm de profondeur constaté avec une règle de 2m. Notre notaire nous dit que cela ne peut pas rentrer dans un vice caché car cela ne gêne en rien la jouissance du bien. Nous voudrions savoir si nous pouvons nous retourner sur le vendeur sachant qu'il a caché ce détail à la vente car ni le notaire ni l'agence immobilière n'était au courant.

merci par avance

Par **ardendu56**, le 17/05/2009 à 21:55

perols, bonsoir

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 "estimatoire" : il demande une diminution du prix payé,

éventuellement en faisant appel à un expert.

Article 1641 du code civil

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642 du code civil

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643 du code civil

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644 du code civil

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Article 1645 du code civil

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646 du code civil

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Vice caché ou apparent, vendeur au courant ou non ? Délicat votre histoire.

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 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 :

- "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.

Vous avez jusqu'à 2 ans APRES LA DÉCOUVERTE DES VICES CACHES pour former votre recours (et non 2 ans après l'achat de la maison.)

J'espère vous avoir aidé.

Bien à vous.