



## Une fuite à la cheminée constitue t-elle un vice caché ?

Par **val73**, le 11/12/2008 à 16:51

Bonjour,

Nous avons vendu notre habitation principale il y a presque un an (le 30 janvier 2008). Sur cette habitation, nous avons fait faire une cheminée ainsi que le conduit par un ami qui est professionnel du bâtiment (couvreur) et qui exerce cette activité depuis 40 ans.

Cette semaine, l'acheteur nous contacte pour se plaindre que la cheminée fuit et que le plancher de l'étage est abîmé et bien-sûr nous menace de faire un procès pour vice caché. Nous avons utilisé cette cheminée pendant deux ans et n'avons jamais eu de fuite. Nous avons contacté notre ami qui a monté la cheminée et celui-ci s'est rendu sur place afin de voir ce qu'il en était. Apparemment, il semble, d'après lui, que le problème est du au fait que la cheminée ne fonctionne pas (les nouveaux propriétaires ne s'en servent pas), de ce fait les briques restent toujours humides. Il faut donc juste appliquer un hydrofuge sur ces briques, ce qu'il a proposé de faire gracieusement. Mais, il semble que cette réponse ne satisfait pas l'acheteur et qu'il y a de fortes chances qu'il intente un procès Je voudrais donc savoir s'il a des chances de le gagner alors qu'il ne s'agit pas, à mon avis de vice caché étant donné que nous mêmes n'avons jamais constaté de fuite.

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Cordialement.

Par **leforumimmo**, le 12/12/2008 à 16:52

Bonjour,

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.

Est de mauvaise foi, le vendeur non-professionnel qui connaissait l'existence du vice au moment de la vente.

En cas d'apparition d'un vice qui était caché au moment de la vente, comme par exemple, une toiture qui s'effondre ou des inondations fréquentes occasionnant des fissures, l'acquéreur peut faire jouer l'action des garanties de vices cachés prévue par l'article 1648 du Code civil.

Les conditions de recevabilité de l'action en garantie des vices cachés

Pour que cette action soit recevable, deux conditions doivent être réunies:

- D'une part, le vice doit être caché au moment de la vente, c'est-à-dire invisible même aux yeux avertis d'un professionnel ou d'un technicien.
- D'autre part, l'action doit être intentée dans un bref délai, c'est-à-dire dans les semaines qui suivent l'acquisition.

Cette clause exonératoire de vice est valable, sauf si le vendeur est un professionnel ou si, par ailleurs, l'acquéreur peut prouver que ce vice était connu par le vendeur au moment de la signature de l'acte.

Le tout est donc une affaire de preuve de l'existence du vice avant la vente de la maison.