



## Achat maison Ancienne : humidité... Vice caché?

Par **Mimoo95**, le **24/10/2014** à **17:55**

Bonjour,

Nous sommes un couple de jeune acquéreurs, nous avons acheté notre maison en mai dernier.

Cette maison est assez ancienne. Elle aurait été construite avant 1900.

Quelques semaines après notre installation, nous avons vu apparaître de l'humidité dans l'escalier en bois de la maison (entre le rez de chaussée et le 1er étage). Cette humidité est apparu après que nous ayons décapé l'escalier qui avait été vernis (couleur bois foncé). Au début c'était seulement quelques traces d'humidité le long du mur (mur mitoyen avec un petit immeuble), mais au fur et à mesure, les tâches d'eau se sont étendues, et ont augmenté au fur et à mesure.

Nous avons d'abord fait vérifier toute notre installation de plomberie, puis avons pensé à une infiltration liée au mur mitoyen avec l'immeuble voisin.

Nous avons contacté à plusieurs reprises les voisins, qui nous assurent qu'il n'y a pas de dégât des eaux chez eux, mais qu'il y a toujours eu de l'humidité dans la rue.

Nous avons également retrouvé des planches à découper en bois "moisies" (entièrement vertes) dans le placard de notre cuisine (le long de ce mur mitoyen), ainsi que tous les ustensiles en bois, des bouchons en liège. Une paire de chaussures a aussi été retrouvée moisie dans le placard sous l'escalier.

Une tâche d'humidité est apparente dans une des chambres (au 1er), chambre voisine de l'escalier).

Début octobre, les tâches d'humidité dans l'escalier étaient vraiment très importantes, avec des gouttes d'eau apparentes, et nous avons décidé de déclarer un dégât des eaux à

l'assurance.

Nous avons également retrouvé des planches à découper en bois "moisies" (entièrement vertes) dans le placard de notre cuisine (le long de ce mur mitoyen), ainsi que tous les ustensiles en bois, des bouchons en liège. Une paire de chaussures a aussi été retrouvée moisie dans le placard sous l'escalier.

Une tâche d'humidité est apparente dans une des chambres (au 1er), chambre voisine de l'escalier).

La procédure est lancée, nous attendons donc un expert pour le 18 novembre prochain.

Aujourd'hui, j'ai fait venir un professionnel chez moi pour avoir un autre avis.

Pour lui, ce serait des infiltrations par capillarité. L'eau viendrait du devant de la maison, par le sol, entre les pavés de la cour.

En inspectant plusieurs endroits de la maison, il dit que les choses ont été faites pour que ce problème d'eau n'apparaisse pas dans la maison (BA13 et plaques devant les murs, sol (parquet) sur un autre sol, fissures rebouchées sur la façade)... Le mur de notre salon est entièrement recouvert de pierres de parement (par les anciens propriétaires). On ne sait pas du tout ce que cela peut cacher...

Peut on parler de vice caché?

Que me conseillez vous? Que peut on faire?

J'imagine que ces procédures sont très onéreuses...

Si vous avez des conseils à nous apporter....

Merci,

Bonne journée à tous

Par **goofyto8**, le **24/10/2014 à 18:08**

Si les vendeurs ont procédé, avant la vente, à des travaux décoratifs, de manière à masquer de gros problèmes d'infiltration d'eau dans ce logement, vous pouvez demander soit l'annulation de l'achat pour vice caché soit une diminution du prix, en fonction des travaux à entreprendre pour mettre fin aux nuisances.

il faudra nécessairement porter l'affaire devant un tribunal qui pour se prononcer, demandera une expertise, par un architecte agréé auprès des tribunaux, et vous devrez faire l'avance du paiement de cette expertise.

*Si le vendeur est déclaré responsable des vices cachés par le juge, l'acquéreur peut, au choix, demander l'annulation de la vente ou une diminution de son prix (**articles 1644 et 1646 du Code civil**).*

*S'il choisit l'annulation de la vente, le vendeur doit lui rembourser le prix d'acquisition ainsi que les frais de notaire. S'il choisit une réduction du prix, il revient à un expert d'en déterminer le montant.*

*Le vendeur de mauvaise foi peut en outre être condamné à verser des dommages et intérêts (**article 1645 du Code civil**).*

*L'action en garantie contre les vices cachés doit être intentée dans les deux ans suivant la découverte du défaut (**article 1648 du Code civil**).*

Par **Mimoo95**, le **26/10/2014** à **11:01**

Bonjour,

L'ancien propriétaire à en effet réalisé beaucoup de travaux, mais est ce qu'ils ont fait cela pour procéder à la vente où l'ont ils fait il y a 6 ans quand ils ont vu cela en arrivant dans la maison pour pouvoir vivre. Cela aurait il une importance?

Concernant l'expert que vous m'indiquez, celui ci doit être choisit par l'avocat? Connaissez vous le coût de ce genre de procédures?

Merci

Par **goofyto8**, le **26/10/2014** à **11:12**

L'expert est désigné par le juge de la mise en état, sauf si les deux parties sont d'accord pour en désigner un (qui de toute façon doit être agréé auprès des tribunaux).

Seul un avocat pourra vous donner un ordre d'idée du prix d'une telle expertise.

Par **Lag0**, le **26/10/2014** à **11:19**

Bonjour,

[citation]Si les vendeurs ont procédé, avant la vente, à des travaux décoratifs, de manière à masquer de gros problèmes d'infiltration d'eau dans ce logement, vous pouvez demander soit l'annulation de l'achat pour vice caché[/citation]

Très probablement que non !

La plupart des actes de vente dégage la responsabilité du vendeur pour les vices cachés. Il n'est donc pas possible de lancer une procédure en vice caché.

En revanche, si vous pouvez démontrer que le vendeur connaissait le problème et vous l'a caché volontairement de façon à conclure ou faciliter la vente, vous pouvez faire valoir le dol, ce qui est différent du vice caché.

Par **Mimoo95**, le **26/10/2014** à **11:34**

Une autre personne m'a également dit qu'il serait préférable de lancer une procédure pour dol plutôt que le vice caché (qui est extrêmement difficile à prouver, voir impossible).

Malgré mes recherches sur internet je ne décerne pas bien la différence entre le dol et le vice caché... Pour moi le dol est aussi le fait de dissimuler les choses...

Pouvez vous m'expliquer? Merci beaucoup

Par **Lag0**, le **26/10/2014** à **14:03**

Un vice caché est un problème lié à la maison qui existait déjà au moment de la vente.

L'ancien propriétaire peut le connaître ou pas, cela reste un vice caché. La majorité, sinon tous les actes de vente immobiliers dégagent la responsabilité du vendeur pour les vices cachés. C'est assez compréhensible, car le nouveau propriétaire peut découvrir un problème, en faisant des travaux par exemple, qui était totalement inconnu du précédent propriétaire, il serait alors injuste de lui réclamer réparation.

Le dol, c'est tout autre chose. C'est une manoeuvre en vue d'obtenir la signature d'un contrat. Dans le cas d'une vente immobilière, c'est le fait, par exemple, pour le vendeur, de camoufler ou de tout faire pour que l'acheteur ne s'aperçoive pas d'un problème, bien que le connaissant, de façon à ce que celui-ci achète aux conditions voulues. L'acheteur, mis volontairement dans l'ignorance du problème, va donner son consentement alors qu'il ne l'aurait pas fait sans la manoeuvre du vendeur. On parle de consentement vicié.

Ce qui est répréhensible dans le dol, ce n'est donc pas le défaut en lui-même (le vice caché), mais la volonté du vendeur de cacher le problème pour obtenir le consentement de l'acheteur. L'acheteur n'a donc pas la possibilité de faire valoir le vice-caché puisqu'il en a déchargé le vendeur en signant l'acte de vente, mais il peut faire valoir le dol. Ceci, à condition, bien entendu, de pouvoir prouver que le vendeur connaissait le problème et l'a volontairement caché à l'acheteur. Et c'est là, souvent, tout le problème. Dans votre cas par exemple, on peut penser que le vendeur avait fait ces travaux il y a longtemps et pensait de bonne foi avoir réglé le problème. Ce serait différent s'il venait juste de faire les travaux avant la vente pour cacher le problème...

Par **jibi7**, le **26/10/2014 à 16:06**

Merci lag0 de ce cours de droit.

En effet je ne connaissais pas cette notion qui m'aurait sans doute été bien utile et plus efficace dans le cadre d'une plainte pour escroquerie ..

Par **goofyto8**, le **26/10/2014 à 17:44**

Le problème du dol, c'est que vous allez devoir prouver que votre vendeur était au courant de cette grave nuisance et vous a trompé en dissimulant, lors de votre visite des lieux, tout indice, qui vous aurait dissuadé d'acheter.

Alors qu'en invoquant le vice caché, votre vendeur n'a pas besoin d'être de mauvaise foi, ni d'être directement responsable du vice caché.

Il existe des décisions de justice pour vice caché, concernant par exemple, l'absence de fondations d'une maison, qui ont permis à l'acheteur d'annuler la transaction; alors même que le vendeur qui n'avait pas construit la maison n'était pas au courant, ni même responsable de cette malfaçon.

Vous demandez simplement l'annulation de la transaction.

Fort heureusement, les tribunaux ne tiennent pas compte du fait que l'acte de vente mentionne l'exonération de responsabilité du vendeur pour vice caché, pour débouter le plaignant.

Les articles 1644 à 1648 du Code Civil s'appliquent pour les ventes immobilières et ce quelles que soient les mentions portées sur l'acte de vente.

Par **Lag0**, le **27/10/2014** à **06:57**

Désolé goofyto8, mais vous interprétez comme souvent des décisions de justice sans complètement les comprendre.

Poussez Mimoo95 à faire valoir le vice-caché, c'est l'envoyer dans le mur (!) à presque 100%. La clause de désistement des vices-cachés est tout à fait valable et heureusement (pour les raisons évoquées plus haut).

Lorsqu'un vendeur est condamné soi disant pour vice-caché, c'est en réalité le dol qui est retenu justement et non le vice-caché en lui-même. Cela nécessite donc que le vendeur ait eu connaissance du problème au moment de la vente.

Un vendeur qui ignorait totalement le problème n'est jamais condamné en vertu de cette clause d'exemption, sauf, bien entendu, les vendeurs professionnels qui restent toujours responsables des vices-cachés, même s'ils les ignoraient.

Petit exemple, j'ai vendu il y a quelques années une maison que je louais depuis longtemps sans avoir le moindre retour des locataires en place. Dès l'emménagement de l'acheteur, il s'est avéré qu'il y avait de graves problèmes d'écoulement des eaux usées. L'acheteur a du faire faire d'assez lourds travaux. Il a voulu faire valoir le vice-caché. Il a été débouté totalement de ses prétentions du fait que, n'habitant pas la maison moi-même et mon agence témoignant que les locataires ne s'étaient jamais plaint jusqu'à la vente, je ne pouvais pas connaître le problème.

Par **moisse**, le **27/10/2014** à **08:50**

Bonjour,

L'exonération du vice caché m'est pas spécifique au domaine immobilier.

En tant que particulier non professionnel du secteur, vous pouvez parfaitement vendre votre voiture d'occasion en spécifiant dans l'acte de vente cette notion (code civil 1643).

En matière immobilière la clause d'exonération est indispensable pour éviter les recours en cascade de vendeur en vendeur précédent jusqu'à CLOVIS.

Par **goofyto8**, le **27/10/2014** à **10:32**

En affirmant, que les procédures d'annulation d'une transaction immobilière pour vice caché sont quasiment impossibles, du fait que les actes de vente sont rédigés de sorte à exclure tous recours des acheteurs pour cette cause, moisse et lag0 méconnaissent l'existence des articles 1644 à 1648 du Code Civil, ou affirment qu'il y a moyen de les rendre inapplicables par un contrat privé (ce qui est contraire au principe du droit ).

Mimoo95 doit, de toute manière, rapidement prendre rendez-vous avec un avocat qui lui indiquera le meilleur angle d'attaque contre son vendeur (dol pour mauvaise foi ou vice caché).

Selon, mon point de vue, seule la procédure pour vice caché lui permettra d'annuler la vente. L'autre procédure, ne pourra lui octroyer que des dommages intérêts, mais dont le montant ne sera pas à la hauteur des nuisances supportées.

Par **Lag0**, le **27/10/2014** à **11:59**

Le dol est justement ce qui permet le plus facilement d'invalider une vente ! J'ai l'impression que vous n'êtes pas familier avec ce point de droit !

Par **moisse**, le **27/10/2014** à **15:37**

Bonsoir,

[citation]moisse et lag0 méconnaissent l'existence des articles 1644 à 1648 du Code Civil, [/citation]

C'est bête, moi qui venait justement de les citer.

[citation]ou affirment qu'il y a moyen de les rendre inapplicables par un contrat privé (ce qui est contraire au principe du droit ).

[/citation]

En Corée du Nord peut-être, mais nous avons le privilège de bénéficier de la liberté des conventions.

Avec Lag0 nous avons cité le dol dont il est justement question dans le code civil 1644 et suivants.