



## Vices cachés, infiltrations d'eau, recours

Par **sandrine**, le **22/08/2009** à **22:07**

Bonjour,

Nous avons acheté en février une maison de 1840 en plutôt bon état. Nous nous sommes rendu compte ces derniers temps qu'il y avait d'importantes infiltrations d'eau à la jonction des 2 toits. En otant le placoplâtre recouvrant les murs en pierres, nous avons vu qu'ils étaient très infiltrés en dessous. De plus, les murs de la soupenne sous toit (que nous n'avions pas visité à fond jusque là, la hauteur étant de 140cm) sont marbrés de trainées d'eau et il "pleut" dans le couloir de l'étage en cas de pluie très importante.

Nous aimerions savoir si cela, comme il nous semble, relève bien de la catégorie de vices caché, et surtout quelles mesures entreprendre, auprès de qui. Je dois ajouter que nous avons signé dans l'acte de vente une clause d'achat "en l'état" mais il me semble qu'en l'occurrence, et compte tenu de la mauvaise foi du vendeur (qui a habité là durant 6 ans et ne pouvait ignorer l'état) cela ne le dédouane pas de nous faire réparation. Voilà, c'est très important pour nous et nous sommes assez ...perdus! Alors merci pour toute info (y compris contact d'expert sur le rhone pouvant faire un constat)

Sandrine

PS: nous avons le vendeur et nous choisi le même notaire et nous nous posons une question : la clause d'achat "en l'état" fait elle partie systématiquement de ce type d'acte ou peut on penser qu'elle a été ajoutée à la demande du vender, et dans ce cas le notaire ne devait il pas nous le signaler afin de protéger nos propres intérêts?

Merci d'avance

Par **jeetendra**, le **23/08/2009** à **09:10**

Code Civil :

#### Article 1641

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

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

#### Article 1643

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.

Les vices cachés.

-----

[fluo]En cas de vente d'immeuble, le vendeur doit remettre à l'acquéreur une possession utile de l'immeuble vendu. Cela signifie que l'immeuble ne doit pas être affecté de vices, c'est à dire de défauts qui nuisent à l'utilité de l'immeuble (par exemple des vices de construction).[/fluo]

[fluo]Il existe également les vices fonctionnels:[/fluo] c'est-à-dire le défaut de qualités nécessaires à l'usage particulier que l'acquéreur compte faire de l'immeuble, pour autant qu'il ait fait part au vendeur de l'usage envisagé (et qu'il ait pris la précaution, pour des raisons de preuve, de le préciser dans le contrat). Prenons l'exemple d'un immeuble parfait en soi, mais qui ne pourrait servir de station-service alors qu'il a été vendu expressément à cette fin.

[fluo]Vices apparents et vices cachés[/fluo]

[fluo]Certains de ces vices sont apparents, c'est-à-dire qu'ils doivent apparaître au cours d'une vérification normale que fait quelqu'un de sérieux au moment où l'immeuble lui est délivré.[/fluo] L'acquéreur qui ne proteste pas à ce moment est présumé accepter l'immeuble dans l'état où il se trouve. Il ne dispose plus d'aucun recours contre le vendeur du chef de vices apparents.

[fluo]Mais, il existe également des vices cachés, c'est-à-dire des vices que même un examen normal et attentif par un acquéreur raisonnable ne saurait révéler. Ce dernier dispose dans ce cas de certains recours contre le vendeur.[/fluo]

[fluo]En cas de litige, dans son appréciation de la notion "d'examen attentif", les juges tiendront compte des qualifications des parties: par exemple, ils seront plus exigeant à l'égard d'un acquéreur-architecte qu'à l'égard d'un profane.[/fluo]

[fluo]Exigences préalables aux recours de l'acquéreur

Pour que l'acquéreur puisse introduire un recours, il faut que les conditions suivantes soient réunies:[/fluo]

l'immeuble doit être affecté d'un vice.

le vice doit être caché.

[fluo]le vice doit être suffisamment grave et important: il ne doit pas s'agir de "broutilles" ou d'un défaut anodin.[/fluo]

le vice doit rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel l'acquéreur le destinait, ou doit diminuer tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il avait connu! le vice.

[fluo]le vice doit déjà exister au moment du transfert de la propriété, même si c'est uniquement à l'état de germe. (par exemple, pour les cas de mérule, rencontrés souvent lors de ventes d'immeubles dans de grandes agglomérations[/fluo])

[fluo]le recours doit être introduit à bref délai, c'est-à-dire très rapidement après la découverte du vice par l'acquéreur.[/fluo]

Le vendeur peut être déchargé de la garantie pour les vices cachés

[fluo]En pratique, la plupart des compromis de vente d'immeubles et des actes notariés qui les constatent prévoient une clause aux termes de laquelle le vendeur ne garantit pas les vices cachés. Par exemple, il est souvent stipulé que le vendeur vend "sans garantie d'absence de vices ou défauts cachés".[/fluo]

[fluo]Une clause de ce genre est parfaitement valable[/fluo]. Au moins, l'acquéreur ne pourra pas prétendre qu'il a été pris en traître: en insérant cette clause dans la convention ou dans l'acte, celui qui l'a rédigée l'aura soigneusement expliquée en attirant l'attention de l'acquéreur sur sa portée. Libre à l'acquéreur de l'accepter ou de la refuser.

[fluo]Cette clause d'exonération de garantie n'aura de toute façon aucun effet lorsque le vendeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsque le vendeur connaît le vice caché de l'immeuble au moment de la vente, et se garde d'en faire part à l'acquéreur.[/fluo]

[fluo]Cependant, c'est l'acquéreur qui doit à ce moment prouver que le vendeur connaissait l'existence du vice.[/fluo] Toutefois, s'il s'agit d'un vendeur professionnel, qui est présumé avoir connu le vice de l'immeuble, c'est lui qui devra prouver que, quelques soient les moyens mis en œuvre, il lui aurait été impossible de découvrir le vice de l'immeuble qu'il vendait.

[fluo]Conséquences

L'acquéreur qui constate que l'immeuble qui lui a été vendu est affecté d'un vice caché, il a le choix:[/fluo]

soit, il restitue l'immeuble et récupère le prix de vente qu'il a payé.

soit, il conserve l'immeuble, mais se fait rembourser une partie du prix.

En outre, si le vendeur est de mauvaise foi, l'acquéreur aura la possibilité de solliciter des dommages et intérêts.

[fluo]www.notaire.be[/fluo]

---

Bonjour, tout est détaillé à l'extrême ci-dessus relativement à votre problème "de vice caché", consultez sans tarder un homme de loi, un avocat pour voir ce qu'il y a lieu de faire contre le vendeur, courage à vous, bon dimanche