



## Achat "en l'état " et vices cachés

Par alexis56, le 17/07/2011 à 16:31

Bonjour,

propriétaire depuis décembre 2009 d'une maison en pierre en cours de rénovation, à la signature devant le notaire, le vendeur nous précise qu'il est en litige avec son maçon. il s'engage par ailleurs à réaliser les travaux nécessaires lui-même à savoir le découpage d'une dalle qui dépasse de la maison en provoquant ainsi une infiltration importante.

rassurés, nous réalisons l'acte de vente.

il ne réalisera pas les travaux. forcé d'agir suite à l'avancée des travaux de rénovation, nous mettons en demeure le vendeur de réaliser les travaux et nous les faisons faire à nos frais...et réclamons le remboursement au vendeur.

en référé suite à la décision du juge le vendeur se voit condamné à verser des dommages et intérêts et payer une partie des travaux (que la partie liée au sciage de la dalle et pas aux travaux occasionnés supplémentaires comme la dépose" et repose de canalisations située au pied de ce mur et la reprise d'étanchéité et drainage). ainsi qu'a nous fournir tous les documents et rapport d'expertise liés au litige avec le maçon.

nous allons saisir pour récupérer le solde de la facture.

pour ce qui est des documents ils sont incomplets mais nous apprennent que le vendeur était au courant et avait des présomptions sur d'autres mal façon et vu l'antériorité de son litige à la vente il apparait que si il nous a avoué le premier vice c'était pour mieux nous cacher les autres...(ce n'est que mon intuition)

mais en parcourant les divers rendus d'expertise et les rendu de décision de la cour d'appel il est fait mention d'un rapport d'expertise officieux datant de 2007 que je ne possède pas.

puis je exiger ce document et peut il former une preuve de vices cachés connu du vendeur?

il me manque la décision finale de la cour d'appel.

est ce que le fait de n'avouer qu'une partie des vices cachés et sa manœuvre de s'engager à réparer le problème pour obtenir la conclusion de la vente ne constitue t'il pas une preuve de réticence dolosive (je précise qu'il a fallu une ordonnance pour qu'il accepte enfin de nous fournir les documents d'expertise)

bref je ne veux pas que la vente soit déclarée nulle car nous avons depuis fournit beaucoup de travail dans cette maison mais il est certain que si nous avions eu connaissance des autres vices nous n'aurions pas contracté à ce prix et sinon nous aurions demandé à provisionner une partie de la vente pour nous couvrir en fonction des rapports d'expertise que le vendeur n'avait pas au moment de la vente  
merci

Par **pat76**, le **17/07/2011** à **17:04**

Bonjour

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.

Par ailleurs, votre vendeur a un litige avec le maçon qui a effectué les travaux, le vendeur doit réclamer au maçon l'application de la garantie décennale si les travaux ont moins de 10 ans.

En ce qui concerne le rapport d'expertise datant de 2007, il n'est qu'officieux. Vous pouvez essayer par la voie de justice sous la forme de l'abstention décidé par un juge de vous faire remettre le document.

Dans un premier temps, vous en demandez une copie à votre vendeur, par lettre recommandée avec A.R

Le rapport d'expertise, si votre vendeur en a eu la copie, ne laissera aucun doute sur sa connaissance des vices cachés et du fait de vous les avoir dissimulés.

Par **alexis56**, le **17/07/2011** à **19:08**

merci pour vos lumières

en consultant les documents remis il y a un arrêt qui a retenu mon attention en effet il fait état du contenu de l'expertise de 2007 mais la décision de la cour d'appel a été de débouter le vendeur de ses réclamations parce que trop tardives

ensuite le vendeur a fait appel et la cour a mandaté un expert officiel pour constater le premier rapport officieux dès lors est ce que le vice est réel si la cour déboute le vendeur de ses réclamations?

le vendeur est de fait intimement convaincu qu'il y a des vices mais nous en a caché une partie...