



Peut on faire passer ce problème en vice caché?

Par **orpheus111**, le **04/09/2008** à **00:43**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en avril de cette année.

Nous avons découvert un problème d'humidité assez important dans les murs de notre maison.

Nous avons donc enlevé les placos humides pour mettre les murs a nu pour enrayer ce problème d'humidité.

Nous avons découvert un trou derrière le placo. En fait ce trou est une ancienne porte qui a été grossièrement rebouché avec des parpaings. Derrière ces parpaings, nous avons trouvé un bâti de porte en bois complètement moisi.

Nous avons demandé à une entreprise experte en problème d'humidité de faire un devis. Il y en a pour 3000€, et l'entreprise est formelle, il ne faut absolument pas laisser ce bâti de porte dans le mur au risque d'avoir un champignon dangereux.

L'ancien propriétaire a acheté la maison en juillet 1999, et le placo que nous avons retiré date de septembre 1999 (photo et morceau de placo comme preuves). Donc nous avons la certitude que c'est l'ancien propriétaire qui a rebouché ce trou.

Peut-on faire passer ce problème en vice caché? Au quel cas, nous voudrions que l'ancien propriétaire paye les frais de démolition et de reconstruction. (enlever les parpaings et le bâti de porte et remonter le mur, le reste restant à notre charge).

Merci pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **04/09/2008** à **09:50**

C'est possible mais pas certain. En fait, que dit l'acte notarié quand à l'état de la maison ? y a-t-il une clause stipulant que "l'acheteur prend le bien en l'état et s'interdit tout recours contre le vendeur.... "

Pour que l'article du code civil relatif aux "vices cachés" puisse être retenu, il faut réunir les conditions suivantes :

- le défaut existait avant la vente,
- le vendeur avait connaissance de ce défaut et ne l'a pas signalé à l'acheteur
- le prix de vente n'a pas tenu compte de ce défaut,
- ce défaut rend impropre l'utilisation de l'objet ou de l'immeuble vendu.

C'est à l'acheteur d'apporter ces preuves afin de contraindre le vendeur, par voie de justice, à réparer le défaut caché.

Avant toute action en justice, relisez bien l'acte notarié.