



Vices cachés pour humidité

Par **lebreton**, le **19/07/2008** à **13:06**

un avocat me fait parvenir un courrier invoquant un vice caché. la personne à qui j'ai vendu ma maison en 2004 dit qu'elle a une humidité importante sur les murs de la maison construit en 1997 cela serait du d'après lui aux évacuations qui auraient été mal réalisées.j'ai vendu ma maison par l'intermédiaire d'une agence il dit qu'il a constaté l'humidité depuis janvier 2008 ne serais ce pas un peu tardif suis je responsable?surtout qu'il a fait des travaux de tranchés et j'ai remarqué que l'entreprise qui a fait les travaux avait cassé à plusieurs endroit la canalisation que puis je faire .merci.

Par **jeetendra**, le **19/07/2008** à **14:59**

bonjour, le mieux ce serait une expertise amiable et contradictoire pour vous départager quant à la nature des vices liés à la construction, cordialement

Par **Tisuisse**, le **19/07/2008** à **22:46**

En principe, sur l'acte notarié dit "de mutation de propriété", les notaire insère une clause de renonciation à recours de l'acquéreur envers son vendeur et l'acquéreur accepte de prendre "en l'état" la maison, à charge pour lui de faire les travaux qui s'imposent s'il y a lieu. Cette clause de renonciation à recours existe-t-elle dans le contrat ?

Ce sujet ayant plus sa place dans le droit immobilier et dans le droit général, j'ai fait le transfert afin que vous puissiez avoir le plus de réponses possibles.

Par **coolover**, le **20/07/2008** à **23:52**

Effectivement, il faut vérifier si dans ton acte de vente il y a ce qu'on appelle une "clause exonératoire des vices cachés", qui serait libellé du type "l'acquéreur renonce à toute action contre le vendeur pour les vices cachés et apparents...".

Cette clause, appelée exonératoire des vices cachés, l'empêchera d'agir contre toi, sauf, seule exception, s'il est en mesure de prouver que tu connaissais le défaut (Art. 1643, code civil).

Elle est présente dans 90% des actes de vente, certains considérant d'ailleurs qu'il serait fautif de la part du notaire de ne pas la prévoir.

Il faut donc que ton acquéreur prouve, par expertise, que la maison avait un défaut grave, qui existait lors de l'achat (donc en 2004), qui n'est pas dû à l'usure normale et dont tu avais connaissance. Pas évident pour lui donc :)

Sauf si tu connaissais déjà le problème d'humidité évidemment.

Par **lebreton**, le **21/07/2008** à **07:25**

merci de votre réponse je fais les démarches actuellement quand aux problèmes d'humidité je n'en ai eu connaissance que par la lettre de l'avocat et je pense que s'il by en avait eu avant je l'aurai su puisqu'il habite à coté.

Par **Tisuisse**, le **21/07/2008** à **08:21**

Donc aucun souci.

Pour qu'il y ait garantie des vices cachés il faut réunir 2 preuves :

- que ce vice caché existait AVANT l'achat,
- que le vendeur avait parfaitement connaissance de ce vice caché AVANT l'achat.

Ces 2 preuves sont extrêmement difficiles à obtenir d'une part, et à faire valoir devant un tribunal d'autre part.

Par **lebreton**, le **21/07/2008** à **11:26**

bonjour la clause pour vice caché est bien stipulé dans le contrat j'attends la suite voilà comment on perd du temps et que l'on se fait de la bile enfin j'espère que cela n'ira pas plus loing merci à tous.