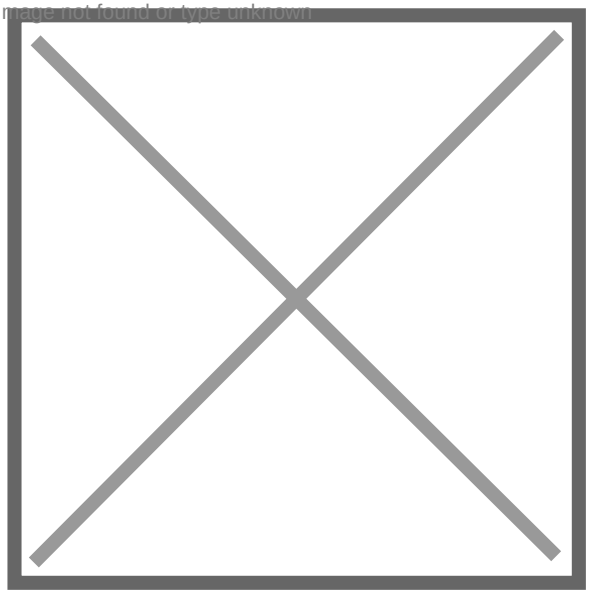
Image not found or type unknown



Litige vente vice caché ou fausse déclaration

Par **pdln**, le **23/02/2018** à **21:38**

Bonjour,

J'ai vendu avec mes parents et mes frère et sœur la maison de mes grands parents.
Six mois après la vente l'acquéreur se retourne contre nous pour fausse déclaration.

En effet dans l'acte de vente il est dit que le bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif ce qui n'est pas le cas.
Le notaire a indiqué cette information dans lacte de vente en se basant sur un mail dont personne dans ma famille n'avait connaissance entre un agent immobilier et lui. Cet agent immobilier est intervenu dans une première tentative de vente qui a capoté : les acquéreurs de l'époque n'ayant pas obtenu leur prêt.
Par contre, cet agent immobilier n'est pas intervenu dans la vente finale car c'est nous qui avons trouvé le nouvel acquéreur.
Dans le mail de l'agent immobilier il est dit :
"... D'autre part, Mme xxxxx m'a certifié le raccord du tout à l'égout et au vue de l'installation ceci me parait exact ..."
Sachant que la vente s'est fait par procuration, personne de ma famille n'était présent le jour de la signature et que nous n'avons jamais eu connaissance de l'acte de vente qui a été signé, quels sont nos recours face à ce problème ?

Merci d'avance pour toute aide,
Pascale

Par **nihilscio**, le **23/02/2018** à **23:05**

BONJOUR
Il ne s'agit pas vraiment d'un vice caché mais d'une description inexacte du bien vendu, due soit à une erreur soit à une tromperie délibérée. Ce serait plutôt une erreur. A première vue, elle serait imputable à celui qui a reçu mandat pour conclure la vente. Celui-ci a peut-être fait confiance à l'agent immobilier qui aurait été négligent. C'est à creuser.

Cela étant, que demande l'acheteur ?

Par **pdln**, le **24/02/2018** à **06:45**

Bonour et merci pour votre réponse.
L'acquereur est en train de faire faire des devis et nous les attendons.
J'aimerai savoir si je peux me retourner contre mon notaire pour défaut de negligence en n'ayant pas vérifier ces informations ?

Par **pdln**, le **24/02/2018** à **09:42**

Merci pour cette réponse.
L'agent immobilier n'est pas mélé à cette vente. Il n'est intervenu que dans une première vente qui n'est pas allée très loin juste à la promesse de vente.
Ensuite nous avons résilié notre mandat auprès de cet agent et avons trouvé nous même un acheteur et vu avec le notaire les élément à apporté au dossier (expertise ....).
Du coup je me vois mal me retourné contre lui.

Pour l'instant dès que le litige a été déclaré j'ai pris contact avec l'acquereur et convenu avec lui qu'il devait me rappeler dès qu'il aura les devis qu'il a demandé.
J'ai aussi pris contact avec mon notaire pour voir sachant que je suis plutôt pour un règlement à l'amiable tout en sachant que s'il y a faute du notaire j'aimerai le savoir pour régler aussi à l'amiable ce problème.

Par **nihilscio**, le **24/02/2018** à **10:13**

Il y a deux problèmes distincts.

Le premier est la responsabilité du vendeur envers l'acheteur. Le vendeur est l'ensemble des indivisaires.

Le second est de savoir qui, parmi les indivisaires et les intermédiaires, a commis une faute et ce ne sera pas facile. Chacun trouvera de bonnes raisons de rejeter la responsabilité sur un autre. Il y a probablement une responsabilité partagée. Il est impossible d'en dire plus sans connaître précisément l'historique de la vente de la maison à partir du moment où il a été décidé de la mettre en vente. Il faut savoir exactement qui a fait quoi. Peut-être le notaire, ou l'agent immobilier, a-t-il failli à son devoir de conseil, mais ce devoir de conseil n'implique pas qu'il doive vérifier absolument tout ce qu'affirme le vendeur. Il ne faut pas inverser les rôles.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le vendeur est tout de même responsable de ce qu'il raconte. Si l'indivisaire qui a été mandaté par les autres pour traiter de la vente devant le notaire a affirmé au notaire que la maison est raccordée au réseau collectif, il n'y avait pas lieu pour le notaire de mettre cette parole en doute et le notaire n'a pas alors commis de faute en ne faisant pas faire de diagnostic puisque le diagnostic n'est obligatoire qu'en présence d'un assainissement individuel.

Ce qui est certain est que le vendeur a délivré une chose non conforme à ce qui avait été annoncé. Il ne demande pas l'annulation de la vente, ce qui aurait été envisageable. Il a demandé un devis. Je comprends qu'il a demandé un devis de travaux de raccordement au réseau collectif. Etant fondé à exiger qu'on lui délivre la chose telle que décrite dans le contrat de vente, s'il y a bien un réseau collectif, il est fondé à faire supporter le coût des travaux de raccordement par les vendeurs.

[citation]Je suis surpris du revirement de votre acheteur car, normalement, il est bien stipulé dans l'acte authentique définitif, que l'acheteur renonçait à tous recours contre son vendeur au vices cachés.[/citation]Il ne s'agit pas d'un vice caché mais d'un manquement à l'obligation de délivrance dont le vendeur ne peut s'exonérer parce que cette obligation est au coeur de la notion de vente. L'obligation pour le vendeur de délivrer ce qu'il a vendu correspondant à l'obligation pour l'acheteur de payer ce qu'il a acheté.

Par **morobar**, le **24/02/2018** à **11:19**

Bonjour,
EN tirant des plans sur la comète, il est possible que la fausse information ait pu être délivrée au premier agent immobilier.
En effet les agences font établir un descriptif du bien à vendre, ainsi qu'un dossier diagnostic, assainissement compris, lors de la première vente qui a échoué APRES signature du compromis.
Alors avant de se jeter sur le notaire bien vérifier l'origine de cette fausse information.

Par **nihilscio**, le **24/02/2018** à **14:09**

Si vous voulez exercer un recours contre le responsable de la fausse information, il vous faut bien sûr connaître l'origine de cette fausse information.

Ce recours aura pour but d'être indemnisé par ce responsable, ou ces responsables, pour le préjudice que vous aurez subi. Il n'est pas du tout certain que le montant de ce préjudice soit celui de votre part du montant du coût des travaux de raccordement. Car, à première vue, l'acquéreur a sur-payé la maison et, de ce fait, vous avez bénéficié d'un profit indu. Il faut donc s'interroger sur le prix qu'aurait raisonnablement accepté de payer l'acquéreur s'il avait su qu'il n'y avait pas de raccordement, prix qu'il faut admettre comme étant la valeur réelle de la maison. Soient V cette valeur, P le prix réellement payé et T le prix des travaux de raccordement. Le dommage financier subi par l'ensemble des vendeurs est égal à P + T - V. Or on peut logiquement penser que V = P - T. En ce cas, le préjudice est nul et vous n'avez en fait pas de recours. C'est à discuter entre les personnes concernées avec éventuellement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'aide d'un expert immobilier qui pourra donner son estimation de la valeur V qui, selon les spécificités locales du marché de l'immobilier, pourrait ne pas être strictement égale à P -T.

En conclusion, je ne pense pas qu'il y ait beaucoup à attendre d'un recours.

Par **Tobby23**, le **24/02/2018** à **16:39**

A défaut d'entente, une action en justice peut alors être intentée : l'acheteur doit alors être en mesure d'apporter la preuve que le vendeur avait connaissance de ce défaut.
Si la vente a été effectuée par un professionnel, l'acheteur devra prouver que cette omission était intentionnelle et dans le but de lui nuire.
Deux actions en justice sont envisageables par l'acquéreur. Il peut entamer :

une action rédhibitoire : il vous rend le bien, vous lui remboursez le prix de vente ;
ou une action estimatoire : vous lui remboursez une partie du prix de vente).

Avant toute transaction, le vendeur est dans l'obligation de faire parvenir à l'acquéreur un certain nombre d'informations concernant le logement. Notamment l'existence de servitude, de travaux ou de rénovations importantes.

Le notaire doit s'assurer de la validité de l'opération qui lui est confiée
Le notaire est responsable du préjudice subi par son client lorsqu'il commet une erreur grossière dans l'accomplissement de sa mission.

Il doit vérifier les contraintes existant sur le bien

Les juges considèrent que les notaires sont responsables de la régularité des actes qu'ils dressent, non seulement à l'égard de leur client mais aussi à l'égard des tiers.

Le notaire est responsable quelles que soient les compétences de ses clients
Les juges considèrent que les compétences personnelles de son client ne déchargent pas le notaire de son devoir de conseil.

Par **nihilscio**, le **24/02/2018** à **20:06**

[citation]A défaut d'entente, une action en justice peut alors être intentée : l'acheteur doit alors être en mesure d'apporter la preuve que le vendeur avait connaissance de ce défaut.[/citation]Non. Je le répète, il ne s'agit pas d'un vice caché, il s'agit d'un manquement à l'obligation de délivrance.

Si la maison était raccordée au réseau public d'assainissement et que l'acheteur constatait que les eaux usées s'écoulaient dans le sol et non dans l'égout du fait d'une rupture du collecteur, il y aurait un vice caché et il y aurait lieu de s'interroger sur la connaissance qu'aurait pu en avoir le vendeur et ce serait à l'acheteur de prouver que le vendeur savait.
Mais il en est tout autrement. Le vendeur a déclaré explicitement que la maison était

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

raccordée au réseau public. Il est donc tenu de délivrer une maison raccordée au réseau public.

[citation]une action rédhibitoire : il vous rend le bien, vous lui remboursez le prix de vente ; ou une action estimatoire : vous lui remboursez une partie du prix de vente).[/citation]L'acheteur ne demande pas l'annulation de la vente. Le vendeur pourrait peut-être la demander au motif qu'il aurait commis une erreur de bonne foi, mais il n'a pas, financièrement, intérêt à le faire.

[citation]Avant toute transaction, le vendeur est dans l'obligation de faire parvenir à l'acquéreur un certain nombre d'informations concernant le logement. Notamment l'existence de servitude, de travaux ou de rénovations importantes.[/citation]Oui et en particulier une information sur l'évacuation des eaux usées. L'information donnée est évidemment censée être exacte. Or en l'espèce, malheureusement, elle est fausse. Le vendeur est responsable et doit assumer même s'il a commis une erreur de bonne foi.

[citation]Le notaire doit s'assurer de la validité de l'opération qui lui est confiée[/citation]Oui. Il doit s'assurer que le vendeur est bien propriétaire en interrogeant le service de la publicité foncière, que si, parmi les vendeurs, il y a des personnes protégées, le juge des tutelles a bien donné son autorisation, que la commune a bien renoncé à son droit de préemption, que le prix de vente est suffisant pour faire lever les éventuelles hypothèques etc. Il n'a pas à manier le marteau et le burin pour s'assurer que les eaux usées s'écoulent bien dans l'égout public.

[citation]Les juges considèrent que les notaires sont responsables de la régularité des actes qu'ils dressent, non seulement à l'égard de leur client mais aussi à l'égard des tiers.[/citation]Oui, mais si le vendeur affirme l'existence d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, son affirmation suffit, il n'y a pas d'obligation à le faire constater par un professionnel et le notaire n'est pas tenu d'aller vérifier par lui-même les dires du vendeur. Il ne faut pas faire des vendeurs personnes majeures et présumées capables des irresponsables et transformer les notaires en curateurs.

[citation]Les juges considèrent que les compétences personnelles de son client ne déchargent pas le notaire de son devoir de conseil.[/citation]En l'occurence, le devoir de conseil est d'informer les parties que si l'assainissement est individuel, il y a obligation de produire un diagnostic technique et que s'il y a un réseau public, il y aura obligation pour l'acheteur à s'y raccorder dans un certain délai. S'il est stipulé dans l'acte que la maison est raccordée au réseau public, il semble à première vue que le notaire n'a pas failli à son devoir de conseil.

Par **morobar**, le **25/02/2018** à **08:09**

[citation], le notaire devait exiger les diagnostics techniques, tous les diagnostics techniques dont celui de l'assainissement[/citation]
L'obligation d'un diagnostic "assainissement" ne concerne que les biens NON RELIES au réseau d'assainissement, et dont la vérification incombe aux pouvoirs publics (mairie) via le SPANC.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés