



## Clause de non-garantie des vices cachés

-----  
Par Kaola45

Clause de non-garantie des vices cachés

A la lecture d'un site internet Toiture Pro, je viens de prendre conscience que j'ai pris des risques concernant la non-divulgation d'information concernant l'état de la toiture de ma maison.

J'ai accepté une offre d'achat; le compromis de vente n'est pas encore signé. Donc, il est encore temps de me couvrir en donnant certaines informations à mon acquéreur.

Chronologiquement:

Avant la mise en vente de ma maison, j'ai demandé un devis pour la réfection de la toiture à un entrepreneur A.

Le devis étant très important. J'ai demandé un second devis à un autre entrepreneur B en indiquant à celui-ci que je souhaitais une réfection complète mais sans que cela me coûte trop.

L'entrepreneur B m'a bien compris et m'a proposé un devis de 51% inférieur à celui de l'entrepreneur A (connu pour être plus cher que la moyenne mais aussi pour être la crème de la crème en matière de toiture. Un cador, quoi !).

A l'agent immobilier à qui j'avais fourni les 2 devis m'a indiqué qu'il était préférable de ne fournir à l'acquéreur que le second devis. Ce qui a été fait.

Le souci est que l'entrepreneur A m'a indiqué qu'il y avait un désordre sur une partie de la charpente (une pièce de bois appelée Poinçon) s'est déplacée - peut-être à cause du vent violent - et au lieu de reposer sur une autre pièce de bois (appelée Panne Faîtière) sur une surface de 100% , n'y repose plus que sur une surface de 50%, ce qui fragilise la charpente, et pourrait amener un effondrement partielle de la charpente, ou tout au moins, un affaissement qui engendrerait de facto des infiltrations.

A la lecture de jugements de cours de justice, je comprends bien que l'acheteur - dans les 2 ans qui suivent la vente - pourrait bien me poursuivre en justice pour vices cachés.

Suivant que l'acquéreur est un profane en matière de toiture ou un professionnel, j'ai lu qu'un vice apparent pour le professionnel ne l'est pas pour un profane.

Quelle est la meilleur manière d'éviter un procès ? Pensez-vous qu'exiger de l'acquéreur à ce qu'il demande lui-même un devis ou plusieurs devis serait suffisant pour me couvrir d'actions en justice.

Je vais aborder cette question avec mon notaire.

Peut-être que la simple mention habituelle serait suffisante : La charpente et la couverture sont en mauvais état et appellent à une intervention approprier dans les 2 ans à venir. L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle comme de toutes mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires ou même de sa complète réfection s'il y avait lieu à ses frais et risques personnels sans recours.

Merci de vos réponses