



## Vices cache?s ?

-----  
Par AX19B

Madame, Monsieur bonjour,

Tout d'abord, merci aux personnes qui vont me lire et qui vont peut être pouvoir renseigner.

La situation est la suivante. Nous avons visite un bien immobilier loué par des locataires très rapidement puisque ces derniers vivaient dedans. Nous n'avons jamais visité les combles.

J'ai acheté avec mon époux ce bien il y a 3 ans.

Avant l'achat, il a été indiqué à mon époux qu'il y avait la toiture à refaire dans quelques années. Un devis pour la couverture lui a été adressé par e-mail. Coût = 19.000 euros. Ce devis, ni même cette problématique n'ont été indiqués/joints en annexe ni dans la promesse ni dans l'acte définitif.

Aujourd'hui, infiltration d'eau. Un artisan est allé sur place et nous indique qu'outre la couverture c'est surtout la charpente qui est aussi à refaire= devis au minimum 35.000 euros.

Questions:

1/ Pensez-vous qu'il y a matière à faire jouer la garantie des vices cachés et réclamer la différence de prix aux vendeurs étant donné qu'il s'agit de charpente et non simplement de couverture ?

2/ J'ai donné procuration à mon époux pour signer le compromis et l'acte définitif. J'ai eu accès aux projets et actes définitifs mais je n'ai jamais eu connaissance de ce problème de toiture puisque ce n'était pas précisé ni joint aux annexes. Peut-on faire jouer ce vice caché ?

Je vous remercie vivement

-----  
Par Violet

Bonjour AX19B,

En ouvrant le lien suivant, vous devriez avoir réponse à vos interrogations :

Lien indésirable effacé par la modération

Cordialement.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

1er point, la couverture

Ce devis, ni même cette problématique n'ont été indiqués/joints en annexe ni dans la promesse ni dans l'acte définitif. Si le vendeur a baissé le prix à cause de ce problème, il n'y a pas lieu de le faire figurer dans le compromis.

Pour la charpente, je laisse les spécialistes vous répondre.

Néanmoins, je ne pense pas que la notion de vice caché soit entièrement recevable, vous aviez la possibilité de visiter entièrement, ce que vous n'avez pas fait.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Un vice caché doit réunir deux caractéristiques : être caché, donc non apparent pour un acheteur sans compétences particulières, et être présent lors de la vente. C'est à l'acheteur de prouver que le problème n'est pas postérieur à la vente.

Les ventes entre particuliers comportent presque toujours une clause d'exonération des vices cachés.

Si l'acheteur peut prouver que le vendeur connaissait l'existence d'un défaut du bien vendu au moment de la vente et l'a sciemment dissimulé, c'est un dol.

Votre mari a été informé d'un problème avec la toiture, donc au moins en ce qui concerne la couverture vous ne pouvez pas de bonne foi prétendre que vous ne saviez pas. Il n'y a pas besoin de mentionner cela dans le compromis ou l'acte de vente si l'acheteur a été informé par un autre moyen.

Pour la charpente, êtes-vous sûrs que le problème n'est pas apparu postérieurement à la vente ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vu le montant des travaux vous devriez au minimum consulter un avocat, même en payant vous seriez fixés.

Ne parlez pas de vice caché puisque le vendeur particulier en est exonéré.

Éventuellement le dol peut être invoqué, mais le plus dur est de prouver que le vendeur connaissait l'état de cette charpente et l'a volontairement caché.

Et la procédure peut durer des années. Pendant le temps des expertises vous ne pourrez faire aucun travaux.

-----  
Par AX19B

Bonjour,  
Je vous remercie pour vos premiers retours.  
Que pensez-vous du fait que je n'ai jamais été destinataire de ce devis ni par e-mail, ni par sms ?  
Que ce devis n'étant pas joint à l'acte authentique, ni dans le projet.  
Je précise que mon mari avait procuration en mon nom pour signer le compromis et la vente mais que cela ne change rien car ce problème de toiture n'était mentionné nulle part.

Même si ce vice caché ne peut (peut être pas être imputable à mon époux), peut-il m'être imputable ?  
Je vous remercie

-----  
Par yapasdequoi

Vous et votre époux avez acheté ensemble, c'est la communauté qui a acheté.  
La procuration de change rien, c'est comme si vous aviez signé vous mêmes.

Que ce devis ne soit pas mentionné à l'acte ne change rien aux réponses précédentes.

En résumé :  
vice caché : non  
dol : consultez un avocat

-----  
Par Isadore

Si votre époux vous a dissimulé des informations qui vous auraient fait changer d'avis quant à la procuration ou à l'achat, sa responsabilité est envisageable (ça va dépendre du régime matrimonial et de la provenance des fonds).

S'il y a eu faute des vendeurs entraînant un dol, elle "profite" aux deux membres de votre couple. Si la rétention d'informations émane de votre mari, le responsable de votre vice de consentement c'est lui. C'est donc lui qui devra éventuellement vous dédommager pour votre préjudice, pas les vendeurs.

Comme il vous été conseillé, voyez un avocat. Il est très improbable que puissiez faire valoir un vice caché si le vendeur n'est pas un professionnel du bâtiment ou de l'immobilier. En revanche vous pouvez envisager de faire valoir le dol si

les vendeurs connaissaient le mauvais état de la charpente.

-----  
Par Details74

Bonjour,

Désolé, encore une fois le sujet m'intéresse...

Mais comment envisager le DOL quand le vendeur à émit 3 ans plus tôt que la couverture serait à changer, et qu'il a fait un devis ?

Durant 3 ans, cette couverture n'a pas été changée pouvant entrainer des dégâts sur la charpente.

Le DOL est mis à toute les sauce en ce moment sur ce forum.

Le vendeur n'est pas professionnel ? Il n'est pas non plus garant de tous les futurs travaux à faire dans une maison si ? De plus je pense que l'accès à la charpente ne vous pas été interdite ? Comment prouver un DOL je suis curieux.

Si vous étiez prêts à mettre 20k? de travaux y a 3 ans à l'achat, avec l'inflation, vous aurez moins d'argent à perdre à faire les travaux à 35k? aujourd'hui et d'avoir tout neuf, que vous lancer dans des procédures de DOL...

Ce n'est que mon avis. ( je ne suis pas juriste et/ou avocat).

-----  
Par yapasdequoi

Non le dol n'est pas "mis à toutes les sauces". C'est simplement la seule alternative pour un recours contre un vendeur qui serait responsable de désordres ou d'anomalies dans le bien acheté. Mais personne n'a dit que c'était facile ou évident à prouver. C'est long (plusieurs années), coûteux (expertises+avocats+etc), et aléatoire...

Et la consultation préliminaire d'un avocat est toujours conseillée, et le cas échéant, il sera obligatoire pour la procédure.

Dans certains cas (travaux de moins de 10 ans) il est possible d'invoquer la garantie décennale, mais ce n'est apparemment pas envisageable ici.

-----  
Par Isadore

Oui, AX19B est venue demander une solution pour éventuellement poursuivre le vendeur. Elle a évoqué le vice caché, qui n'est très probablement pas applicable ici.

On lui a indiqué le dol car c'est la seule issue envisageable. Si les vendeurs ont sciemment dissimulé l'état de la charpente, il y a eu un dol. Mais bien évidemment il faudrait prouver que :

- la charpente était en mauvais état lors de la vente
- cet état était connu des vendeurs au moment de la vente.

-----  
Par Details74

Je suis d'accord Yapasdequoi et Isadore, que c'est la seule issue envisageable.

Mais l'est-elle vraiment "envisageable" ici au vu des informations rapportées ?

Le particulier n'est pas professionnel. Il a fait un devis pour son toit. Un devis de couverture lui a été remis y à 3 ans et l'a transmis à l'acheteur.

Comment envisager une procédure dans ce cas? ?

Ne faudrait il pas déjà engager plusieurs devis ?

Avoir une conversation avec le vendeur ?

De plus les frais d'avocat pour une procédure pour DOL + les années vaut-il le coût ?

On parle d'un seul devis ici, 3 ans plus tard. Rien que l'inflation ramènerait ce devis à 26k?. On est déjà plus très loin des 35k?...

-----  
Par yapasdequoi

Je répète ma première réponse :  
Vu l'enjeu, payer une consultation d'avocat...

-----  
Par Rambotte

Bonjour.  
Vu le montant des travaux vous devriez au minimum consulter un avocat  
Et avant, peut-être aussi un autre charpentier, au cas où ce soit un margoulin qui veuille charger la barque. Pour cet enjeu, plusieurs avis permettent de cerner la réalité des problèmes.

-----  
Par Details74

Exactement.

Pour moi l'enjeu financier n'est pas de 35k?, mais de la différence entre les 35ke et un devis de 3 ans qui serait sûrement réactualisé vers les 26ke.

Les 19k? étant connu dès l'origine?

Sachant que l'état de la couverture été connue y a 3ans, et que forcément celle-ci ne va pas en s'améliorant.

Je pense que c'est perdre son temps dans des années de procédures, de frais, une maison qui devra rester bloquée en l'état.

-----  
Par Burs

Bonjour,  
2 remarques, vous dites que pour la couverture cela vous a été transmis verbalement par le vendeur. pouvez prouver cette affirmation.

Ensuite, pour la charpente, vous y aviez accès donc ceci ne vous était pas caché, sauf si celle ci était recouverte d'un habillage ne permettant pas de voir son état

-----  
Par Isadore

2 remarques, vous dites que pour la couverture cela vous a été transmis verbalement par le vendeur. pouvez prouver cette affirmation.

Il semble que le mari ait reçu un courriel contenant notamment le devis pour la réfection de la toiture.

Avant l'achat, il a été indiqué à mon époux qu'il y avait la toiture à refaire dans quelques années. Un devis pour la couverture lui a été adressé par e-mail. Coût = 19.000 euros. Ce devis, ni même cette problématique n'ont été indiqués/joints en annexe ni dans la promesse ni dans l'acte définitif.

-----  
Par Burs

Ok, je n'avais pas relevé cette info. Reste donc le problème de la charpente.