



Accusation vice caché

Par ClemLyon06

Bonjour

Mes grands parents ont vendu leur bien en janvier dernier, et faisant confiance aux nouveaux acquéreurs leurs ont autorisé à emménager avant la date de signature. Or, en faisant des travaux ils ont découvert des traces de moisissure et en faisant venir un artisan il a déclaré qu'il devait y avoir des fuites. Mes parents avaient effectué toutes les démarches nécessaires avant la mise en vente (venu d'experts etc) est tout était déclaré comme OK. Les acquéreurs réclament un dédommagement suite au devis donné par l'artisan venu constater les dégâts.

Une fois signé, si d'autres fuites venaient à être découvertes, est ce que cela passerait en vice caché ? Alors que des experts ont validé que tout était OK? Nous ne savons pas comment agir car ni nous ni les experts n'avaient eu connaissance de ces fuites.

Merci pour vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

On achète toujours les biens immobiliers "en l'état", sans garantie, sauf pour ce qui fait l'objet de diagnostics obligatoires. Les actes de vente contiennent systématiquement une exonération du vendeur de la garantie des vices cachés.

Les acquéreurs n'ont droit à un dédommagement que s'ils apportent la preuve que vos parents avaient connaissance des vices et qu'ils les ont sciemment dissimulés.

Il ne faut pas se laisser intimider.

Par AGeorges

Bonjour Clem,
La gestion des "vices cachés" est assez complexe.

D'abord, le contrat de vente inclut-il une clause d'exclusion (cela se fait beaucoup) ?

Dans la mesure où ce sont vos parents qui ont vendu, donc des non-professionnels, que diverses expertises ont été faites avant la vente, et au plus probable, la qualification de "caché" ne pourrait être reconnue, ou la clause resterait valide.

Les acheteurs devraient faire la preuve que vos parents étaient au courant, le cas échéant identifier des travaux qui auraient servi à masquer le problème. A l'extrême, des doutes pourraient être levés sur la responsabilité de la fuite. Puisque l'acheteur a fait des travaux ...

Tous ces aspects sont régulièrement traités par des jurisprudences qui affinent progressivement les lois.

Vos parents disposent donc de divers éléments pour se défendre.

Par ClemLyon06

Merci beaucoup pour vos retours ! Je vais me rapprocher de mes grands parents * pardon afin de savoir si cette clause existe dans leur contrat.

En fait ce qui les angoisse c'est que la signature n'a pas encore été effectuée, elle est dans quelques jours. Et c'est pour ça que les gens demandent l'argent, avant signature. Nous leur avons bien conseillé de faire cela avec le notaire pour que tout soit fait proprement. Mais maintenant que les acheteurs ont identifiés des risques de d'infiltration, si après

signature ils en découvrent ailleurs dans la maison sous moins de 2 ans, vous me dites que mes grands parents ne pourront pas être attaqués pour vice caché c'est bien ça ?

De plus j'ai lu sur des sites que les vices cachés pouvaient concernés des éléments dont même les vendeurs n'étaient pas au courant ... c'est si compliqué à comprendre ! Mais comme précisé, la maison a été vendue avec un agent immobilier et ils ont bien sûr fait toutes les expertises demandées. Ce sont des gens honnêtes !

Encore merci pour votre réactivité

Par yapasdequoi

Bonjour,

En vente immobilière entre particuliers, le vice caché n'est pas opposable.

Si le vendeur cache sciemment un défaut, il pourra voir la vente annulé pour DOL (pas vice caché). Mais il faut que ce soit prouvé et que le défaut soit un élément essentiel de la transaction.

Par contre il faut bien déclarer dans l'acte tous les travaux réalisés dans les 10 dernières années afin de fournir une garantie décennale.

N'est-ce pas le cas pour ces infiltrations ?

Vos grand-parents ont été bien imprudents d'accepter une installation anticipée.... et en plus ils font des travaux sans être propriétaires !!!

Le notaire DOIT conseiller vos grands parents. C'est étonnant qu'il n'ait pas pu répondre à ce type de situation ?

Par ClemLyon06

Bonjour,

Merci de votre retour !

Oui nous sommes bien d'accord. Nous avons essayé de leur déconseiller mais c'est leur agent immobilier qui leur a conseillé de le faire ! Ce sont des gens naïfs et cela nous inquiète. Nous avons peur que les acheteurs essaient donc de négocier la somme ou de faire pression injustement sur eux. Mes grands parents ont fourni tous les papiers requis au notaire et ils leur avaient même indiqué qu'il y avait eu des fuites à cet endroit il y a 2 ans mais que rien depuis.

Ce qu'ils ont peur en en parlant au notaire ce que suite à la découverte de la moisissure il demande une nouvelle expertise en profondeur de toute la maison et que d'autres fuites soient découvertes. Ils n'auraient pas les moyens de payer car ils ont déjà acheté leur bien... l'agent immobilier leur conseille de verser directement la somme demandés aux acheteurs sans passer par le notaire. Faire une sorte d'accord amiable...

C'est une situation complexe. Vos conseils sont précieux merci !

Par yapasdequoi

Mais qu'ils arrêtent de se faire escroquer !

Ils peuvent consulter gratuitement un avocat. Une lettre d'avocat peut aussi faire son effet pour calmer ces "profiteurs". Ce sera toujours moins cher qu'une expertise.

Par AGeorges

Clem,

Toute cette histoire me parait cousue de fil blanc.

Pour commencer par le début, des traces de moisissures ne signifient absolument pas des fuites. Il y a tout un tas d'autres raisons possibles, et les solutions ne sont pas forcément complexes. Il peut y avoir un problème de condensation, des remontées capillaires, une aération insuffisante, une région un peu humide, etc.

Avant de signer la promesse de vente, je suppose que les acheteurs ont pu visiter la maison, regarder dans les coins. Ensuite, des experts sont passés pour les divers diagnostics, ce qui a rassuré vos grands parents qui ne sont pas, on peut le supposer des gens d'une vingtaine d'années capables de monter sur des escabeaux, d'aller visiter les combles, etc.

Par ailleurs, l'artisan est-il un expert ? Apparemment non. Il a juste supposé que la moisissure provenait de fuites, c'est

tout. Et comment être sûr que les travaux faits par des gens qui n'étaient même pas encore propriétaires n'ont pas percé un tuyau dans un coin ?

Tout cela ressemble à une sorte de montage visant à faire baisser le prix d'achat de la maison. Mais ce dernier a été convenu, la maison a été vérifiée, et il n'est donc pas question de revenir dessus. Comme on dit, même pas encore signée, "la vente est réputée parfaite".

Quant à l'histoire de la Garantie décennale, ce qui vous a été dit est très exagéré. La plupart des travaux que l'on peut faire, au fil des ans, dans une maison, ne relève pas d'une telle garantie. Et si vous avez fait de tels travaux il y a moins de 10 ans, la garantie qui vous a lors été fournie est transmissible à vos acheteurs. Elle est attachée au bien.

Par yapasdequoi

Il est important de mettre le hola rapidement !

Sinon ces acquéreurs vont faire trainer la vente, et squatter indéfiniment tout en dégradant la maison avec leurs bricolages/travaux non autorisés.

J'espère pour vos grands parents qu'une convention avec une indemnité d'occupation et une date limite a été signée avant de donner les clés !

Ils doivent rapidement consulter un avocat pour se protéger de ces abus qui peuvent continuer un moment ...

Par Nihilscio

Il faut en effet mettre le hola.

Vos grands-parents sont de bonne composition et les acheteurs ainsi que l'agent immobilier en profitent. Ce dernier est pressé de percevoir sa commission. Comme les acheteurs sont difficiles et risquent de retarder la signature chez le notaire, il trouve plus simple de conseiller à vos grands-parents de céder sur tout ce qu'ils demandent.

Les acheteurs abusent. La date de signature est imminente. Il n'y a pas de raison de la retarder. Il faut ignorer les demandes des acheteurs. Comme déjà dit, vos grands-parents n'ayant rien caché et les acheteurs ont accepté les aléas. Il en est toujours ainsi dans les ventes immobilières. Il doit se trouver dans le compromis de vente une clause disant que le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés en dérogation à l'article 1641 du code civil.

Il faut donc ignorer les demandes des acheteurs et refuser, s'ils le demandent, de retarder la signature de l'acte de vente tel qu'il a été convenu, sans aucune baisse de prix ou prise en charge de travaux. Si les acheteurs continuent à vouloir le beurre et l'argent du beurre, vos grands-parents auraient intérêt à se faire conseiller par un avocat.

Vos grands-parents sont en fait en position de force mais ils n'en ont pas conscience. Soit les acheteurs signent comme il est convenu, soit ils s'exposent à ce que vos grands-parents déclarent que, s'il en est ainsi, la vente est cassée, que les acheteurs doivent libérer les lieux et payer l'indemnité prévue dans la clause pénale. Un avocat pourrait être utile pour le leur faire comprendre.

Par janus2

Bonjour,

Je ne suis pas totalement d'accord avec ce qui précède. Des problèmes ont été découverts dans la maison avant la signature. Cela change, bien évidemment, le consentement de l'acheteur qui n'est plus tenu d'acheter aux conditions négociées avant que les problèmes aient été découverts.

Il a parfaitement le droit de demander une baisse de prix, voir d'annuler la vente si la négociation n'aboutit pas.

Par Nihilscio

Je maintiens intégralement mes propos précédents.

La vente est parfaite dès la signature du compromis.

Comme c'est toujours le cas, le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés. L'acheteur accepte les aléas, c'est à dire qu'il consent par avance à renoncer à tout recours contre le vendeur s'il apparaissait de défauts par la suite non visibles au moment des visites.

L'acheteur s'étant installé dans la maison avant signature de l'acte authentique, ce qu'il n'aurait pas fallu accepter, il a, à ses dires, découvert des "problèmes". Et alors ?

Les vices allégués sont-ils rédhibitoires ?

Le vendeur connaissait-il les "problèmes" et les a-t-il dissimulés à l'acheteur ?

A l'acheteur de le prouver.

S'il ne peut le prouver, il n'y a pas de vice du consentement.

Cela change, bien évidemment, le consentement de l'acheteur qui n'est plus tenu d'acheter aux conditions négociées avant que les problèmes aient été découverts.

Non. Le contrat fait la loi entre les parties. Quand on accepte un aléa, on l'accepte et l'on ne revient pas sur son engagement la semaine d'après.

Par Janus2

Je maintiens également mes propos...

J'ai souvenir d'une affaire, entre la signature du compromis et la signature définitive, une grosse période de froid avait entraîné l'éclatement des tuyaux de chauffage (maison non occupée et non chauffée). Le problème avait été constaté lors de l'ultime visite avant la signature définitive. L'acheteur a refusé de signer et demandé l'annulation de la vente. Il a eu gain de cause au final.

Par Urbicande75

@Janus2 : votre exemple est différent. Entre le compromis et la signature définitive, le vendeur a l'obligation d'entretenir et maintenir le bien en l'état tel qu'au moment de la signature. Il a une responsabilité des dégradations pouvant survenir entre les 2 (c'est aussi le cas si vous incluez par exemple de l'électroménager dans la vente et qu'il tombe en panne entre les deux ...)

Par Nihilscio

Vous confondez tout.

Vices cachés : s'entend des défauts existant au moment de la vente. Usuellement le vendeur en est exonéré de la garantie prévue à l'article 1641 du code civil.

Obligation de délivrance, article 1604 : le vendeur doit délivrer

1. la maison décrite dans l'acte de vente,
2. dans l'état où elle était au moment de la vente.

Dans l'affaire des tuyaux de chauffage éclatés par le gel, l'acheteur a agi sur le fondement de l'obligation de délivrance et non des vices cachés. Dans un acte de vente, s'il n'est pas précisé expressément qu'un équipement indispensable n'est pas fonctionnel, il est supposé fonctionner. La condition 1. n'était pas réunie.

Dans l'affaire présente les "problèmes" ne sont pas tels qu'ils rendent la maison inhabitable. Il n'y a aucune preuve d'un moindre manquement à l'obligation de délivrance. Il y a peut-être quelques vices cachés, mais il y en a toujours et l'acheteur les accepte par avance.

Par Janus2

Personnellement, je n'ai jamais parlé de vice caché, c'est vous qui le faites...

D'après ce que j'ai compris de l'affaire présente, l'acheteur s'est aperçu d'infiltrations d'eau par la toiture après signature du compromis et avant la signature définitive.

Je ne pense pas qu'il ait signé le compromis en acceptant d'acheter une maison avec une passoire en guise de toit.

Il y a bien vice de consentement et le compromis peut être considéré caduc. L'acheteur doit saisir le juge si le vendeur est fermé à toute négociation...

Par Nihilscio

Vous n'avez pas employé le mot "vice caché" mais vous parlez de toit qui est une passoire ce qui n'aurait pas été signalé à l'acheteur. C'est exactement la définition du vice caché.

S'il n'y a pas de vice sur la chose, je ne vois pas d'où viendrait le vice du consentement.

S'il y a vice du consentement, il s'apprécie au moment de la vente qui est actée par le compromis, l'acte authentique n'en étant qu'une réitération. Avant ou après la signature de l'acte authentique ne change absolument rien.

Par ailleurs, l'acheteur étant entré dans les lieux, la délivrance est faite. Restent à opérer le transfert de propriété et le paiement du prix.

D'après ce que j'ai compris de l'affaire présente, l'acheteur ne s'est pas aperçu d'infiltrations, il a constaté la présence de moisissures qu'il a fait observer par un artisan qui en a déduit qu'il a dû y avoir des infiltrations. Il est possible qu'il y ait eu des infiltrations ou même qu'il y en ait encore, cela fait partie des aléas qu'on accepte en exonérant le vendeur de la garantie des vices cachés. Quand on achète une maison ancienne en l'état, on n'achète pas une maison neuve censée être exempte de défaut et sous garantie décennale et le prix n'est pas le même. Il est déterminé en fonction de l'état apparent de l'immeuble vendu et compte tenu des aléas acceptés par l'acheteur.

L'acte de vente, le compromis, ne mentionnant pas que le toit soit une passoire, le juge ne pourrait conclure à un vice du consentement que si les conditions suivantes étaient réunies :

- le toit est effectivement une passoire, ce qui reste à démontrer,
- il l'était déjà lors de la conclusion du compromis,
- le vendeur en avait connaissance et s'est gardé de le signaler à l'acheteur, ce qui reste encore à démontrer.

La charge de la preuve incombe à l'acheteur.