Immobilier et vices cachés

Par **Bertrand**, le **30/01/2005** à **17:34**

Bonjour,

Je tente ma chance sur ce forum à la recherche de conseils.

Nous avons achetés une maison en Mai 2000 qui s'avère souffrir de problèmes de condensation : le bas des murs moisit lentement, mais sûrement (c'est du à un problème d'isolation).

Bien sûr, le vendeur (l'ancien propriétaire et habitant) s'est bien gardé de nous en parler.

Ne s'agit-il pas de vices-cachés ?

Je souhaite avoir votre avis sur mes possibilités de recours vis à vis de mon vendeur, compte-tenu :

- qu'il y a maintenant 5 ans que nous avons achetés,
- que l'acte de vente comporte la mention suivante :

"Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments".

Cette mention est-elle "standard", c'est à dire présente dans tous les actes de vente ?

Est-elle légale ?

Merci de vos conseils.

Par **Olivier**, le **30/01/2005** à **18:53**

malheureusement cette clause est quasiment systématique dans les actes de vente... Donc du côté de la garantie des vices cachés on peut oublier...

Il vous reste la possibilité d'agir en erreur sur la substance du bien vendu mais la jurisprudence a tendance à écarter ce fondement.... Sinon il vous reste le dol à condition de prouver que le vendeur était au courant...

Par **germier**, le **31/01/2005** à **20:24**

la clause est effectivement systématique que je demande si ce n'est pas de la littérature
Mais pourquoi le hic c'est que l'achat date de 2000 et nous en sommes en 2005

Par **jeeecy**, le **31/01/2005** à **23:06**

concernant la validité de la clause si tu es un consommateur et non un professionnel elle n'est pas valable car la garantie des vices cachés est d'ordre public avec les consommateurs

mais problème : le délai de mise en action de l'action en garantie des vices cachés est le bref délai de 1648 Cciv qui court à partir de la découverte du vice

mais au maxi 2 ans de délai d'après la grande partie de la jurisprudence

et la ce délai semble dépassé à moins que tu n'aies agi en référé

Par **Bertrand**, le **02/02/2005** à **17:24**

Merci pour vos réponses.

Si je comprend bien :

- c'est trop tard ,
- c'est à moi d'apporter la preuve que l'ancien propriétaire connaissait ce problème.

Problème suivant, je vais vraisemblablement avoir besoin de déménager et donc de vendre.

Que puis-je faire, pour me prémunir d'être "attaqué" par mon acheteur :

- 0) Je veille à ce que la même clause soit portée dans mon acte de vente
- 1) Je ne lui dis rien, ce sera (aussi) à lui de démontrer que j'étais au courant
- 2) Je vends par agence et je suis dégagé de toute responsabilité (est-ce le cas ?)
- 3) autres propositions, ???

Merci à vous

Par **fabcubitus1**, le **04/02/2005** à **18:33**

Il a habité combien de temps ton vendeur?

Le problème si tu veux vendre, c'est que ce sera sûrement plus simple pour l'acheteur, que pour toi de prouver qu'il y a dol (réticence dolosive = cacher quelque chose d'important grâce au silence), s'il va par exemple sur ce forum pour savoir ce qu'il peut faire, il verra qu'il y a déjà son vendeur qui a essayé.