

Tromperie sur l'achat de ma maison

Par **danidel**, le **03/09/2008** à **11:57**

Bonjour,

j'ai acheté ma maison en mai 2008, elle a une piscine (vide à l'achat) en aout nous avons voulu le remplir mais nous nous sommes aperçus qu'elle fuyait. j'ai relu le contrat de vente qui stipule que je n'ai aucun recours en cas de "vices même cachés". Hors le voisin nous a dit qu'il avait vu que l'ancienne proprio avait déjà ce problème avant de vendre et même que le père de celle-ci était venu essayer de régler le problème en rafistolant, mais sans succès visiblement.

Elle nous a mentie sur le bon fonctionnement de la piscine et de ce fait nous avons consommé de l'eau pour le remplissage, perdue dans la nature, nous ne savons même pas où se trouve la fuite donc nous avons peur de devoir engager de gros frais de réparation ainsi que de consolidation du mur de cloture proche de la piscine.
que puis-je faire, quel recours puis-je avoir?

Merci si vous pouvez m'aider
Delphine

Par **pipou**, le **03/09/2008** à **12:22**

Un vice caché est un défaut, non apparent lors de l'achat, qui empêche l'usage du bien dans des conditions normales.

A priori, la fuite de ta piscine constituait un vice caché, et l'ancien propriétaire en était conscient, mais ne l'a pas dit.

[b:3pvyi979]Selon l'article L.211-1 à L.212-1 du Code de la consommation, le vendeur est tenu de livrer un bien conforme au contrat et doit répondre des défauts de conformité existant lors de la délivrance.[/b:3pvyi979]

Premier point : le vendeur non seulement ne t'en a pas informé, mais en plus, ne veut pas répondre des défauts de conformité, car il a clairement expliqué dans le contrat qu'aucun recours contre vices même cachés ne pouvait avoir lieu.

[b:3pvyi979]De plus, selon l'article L. 211-7 du même Code, les défauts de conformité qui apparaissent dans un délai de six mois à partir de la délivrance du bien sont présumés exister

au moment de la délivrance, sauf preuve contraire. [/b:3pvyi979]

Dans le cas présent, la fuite a été constatée en l'espace de 4 mois depuis l'achat de la maison. Tes voisins ont aussi confirmé que la fuite existait AVANT que la maison soit achetée, et que les anciens propriétaires le savaient déjà, puisqu'ils ont déjà essayé de la faire réparer.

[b:3pvyi979]Selon l'article 1641 du Code Civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. [/b:3pvyi979]

La fuite de la piscine fait que la piscine ne peut être utilisée (puisque'elle fuit !). Le vendeur est donc tenu à la garantie des défauts éventuels de cette piscine.

[b:3pvyi979]La garantie légale couvre tous les frais entraînés par les vices cachés. Le défaut doit être antérieur à la vente et rendre les produits impropres à l'usage auquel ils sont destinés. Un remboursement partiel ou total peut être obtenu, ou bien la résolution du contrat. [/b:3pvyi979]

Un contrat de vente ne peut pas méconnaître une action contre des vices cachés, sous peine de nullité de l'acte de vente, et le vendeur avait le devoir de te prévenir en avance du défaut de la piscine. De plus, tu as droit à un remboursement des quelconques dépenses qu'à engendré le défaut de la piscine (à savoir, l'eau, et peut-être même plus si tu as acheté du matériel ou consulté un spécialiste des piscines !).

[b:3pvyi979]Attention : l'action en garantie pour vices cachés doit être intentée dans les plus brefs délais, au maximum 2 ans, à compter de leur découverte. [/b:3pvyi979]

Si un accord à l'amiable n'est pas possible, tu devras aller devant le Tribunal

Autre point : Si la garantie contractuelle n'aboutit pas, c'est la garantie légale qui joue ! Et là t'es sûre d'avoir droit à une action contre des vices cachés !

Voilà ... en espérant t'avoir été un peu utile.

[i:3pvyi979]PS : si j'ai fait une bêtise, corrigez-moi svp ![/i:3pvyi979]

Par **danidel**, le **03/09/2008** à **13:40**

merci de m'avoir répondu si vite, ta réponse est très complète et m'aide beaucoup surtout au niveau des textes de loi.

Alors si je comprend bien, même si une close du contrat indique que je n'est aucun recours possible en cas de vices cachés, je peux quand même faire valoir le vice caché ? un amis m'a dit que dans ce cas on dit que le vendeur a fait un "dol" ou a fait preuve de "tromperie" sur le bien vendu. Est-ce vrai, serait-ce aussi valable qu'un vice caché?

Par **pipou**, le **03/09/2008** à **14:00**

Un dol est une tromperie.

Des vices cachés sont des petites imperfections, défauts, soucis, problèmes (appelés ça comme tu veux) qui n'ont pas été dévoilés lors de l'achat du bien, et qui posent problème quant à l'utilisation même du bien en question.

Tu peux demander par exemple, une nullité d'un contrat pour dol, car le bien en question était pourvu d'un vice caché.

Maintenant, concernant ton problème : il s'agit d'une piscine qui fuit, fuite qui n'a pas été dévoilée lors de l'achat de la maison, mais qui existait déjà auparavant. Dans le contrat, il est stipulé qu'aucun recours pour vice même caché ne pourrait être entrepris.

En droit, il y a ce qu'on appelle une "garantie". En général, dans un contrat de vente, il y a une "garantie commerciale" (garantie qui résulte du contrat, qu'on peut aussi appeler "garantie contractuelle", car elle a été prévue par le contrat). Mais lorsque le contrat n'a pas prévu de garantie quelconque, comme c'est le cas ici, il y a une "garantie légale" qui te permet d'avoir recours à une action contre des vices cachés (un recours pour dol car le bien était vicié) et qui prévoit aussi un remboursement de toutes les dépenses occasionnées quant à la réparation ou les dommages causés par l'objet vicié.

En l'espèce, tu peux avoir recours à la "garantie légale", et tu pourras obtenir un remboursement (total ou partiel) pour l'eau qui a été gaspillée par exemple (tu leur présenteras la facture d'eau, et le surplus qui avait servi à la piscine, mais qui a fui).

Mais comme je t'ai dit, même si le contrat ne prévoyait aucun recours contre vices cachés (bizarre d'ailleurs pour un contrat de vente), essayes un arrangement à l'amiable ... et si ça ne marche pas, le Tribunal de Grande Instance te recevra avec plaisir

Par **danidel**, le **03/09/2008** à **14:10**

:))

Merci encore pour ta rapidité!! Image not found or type unknown

ces quelques précisions sont très claires pour moi à présent.
tu m'a été d'un grand secours.

:wink:

Merci. Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **03/09/2008** à **17:20**

la piscine a-t-elle plus ou moins de dix ans ? Si elle a moins de 10 ans je pense que tu peux également agir sur le fondement de la responsabilité du constructeur des articles 1792 et suivants du code civil.

Par **amphi-bien**, le **03/09/2008 à 19:43**

pensez également à la Garantie de conformité , l'esp-ce de monstre communautaire qui se trouve dans notre code de la consommation qui reprend (en se superposant) les vices cachés et l'obligation de délivrance conforme....

j'aurais bien détaillé mais j'ai la flemme

Par **Murphys**, le **03/09/2008 à 20:42**

[quote="danidel":1g2st5cl]merci de m'avoir répondu si vite, ta réponse est très complète et m'aide beaucoup surtout au niveau des textes de loi.

Alors si je comprend bien, [b:1g2st5cl]même si une close du contrat indique que je n'est aucun recours possible en cas de vices cachés, je peux quand même faire valoir le vice caché [/b:1g2st5cl]?

un amis m'a dit que dans ce cas on dit que le vendeur a fait un "dol" ou a fait preuve de "tromperie" sur le bien vendu. Est-ce vrai, serait-ce aussi valable qu'un vice caché?[/quote:1g2st5cl]

Il s'agit d'une garantie légale, toute clause de ce type est réputée non écrite.

Par **danidel**, le **04/09/2008 à 09:03**

[quote="Olivier":5w8q9d0s]la piscine a-t-elle plus ou moins de dix ans ? Si elle a moins de 10 ans je pense que tu peux également agir sur le fondement de la responsabilité du constructeur des articles 1792 et suivants du code civil.[/quote:5w8q9d0s]
en fait elle a plus dix ans et en plus je crois que c'est un ancien proprio qui l'a construite lui-même.

merci Murphys pour ta réponse rapide, claire et précise.
je sais maintenant que je peux avoir un recours.

D'autre part, j'ai téléphoné à la "vendeuse" hier soir pour lui expliquer qu'il serait préférable pour elle qu'on agisse à l'amiable et qu'elle règle tous les frais des réparations en lui faisant cadeau de l'eau perdue. (en plus on lui faisait une fleur!).

:X :X

Dabord elle nous dit "ha oui c'est vrai la fuite.....j'avais oublié de vous le dire....." Image not found

:X

Image not found or type unknown

Esuite elle nous a dit qu'on pouvait aller en justice vu qu'elle est en redressement judiciaire (elle avait une activité en plus de son travail rémunéré) et qu'elle n'a plus un rond.

Du coup, même si on porte l'affaire on est pas sûr de récupérer quoi que ce soit. Cela nous ferait engager des frais de justice en plus et je sais pas si je suis motivée pour tout ça.

ça. Image not found or type unknown

Par **danidel**, le **04/09/2008** à **12:04**

bon, dernière nouvelle: vous m'avez quand même conforté dans mon idée et du coup j'ai téléphoné au CDAD de mon département, j'ai RDV avec un avocat vendredi prochain. La personne au tél m'a quand même conseillé d'envoyer à la "vendeuse" un recommandé lui demandant une entente amiable. Elle m'a aussi rassuré sur le fait que son redressement judiciaire ne concerne que sa société et pas ce qui peut se passer au niveau personnel. Eh ben merci de m'avoir motivée même si vous ne vous en êtes pas rendu compte.

J'ai été très agréablement surprise par votre rapidité à me renseigner. Image not found or type unknown

Par **Gab2**, le **04/09/2008** à **13:12**

Bonjour à tous..

Des petits éclaircissements à apporter!

-Tout d'abord, la garantie légale des vices cachés est une règle de droit supplétive qui peut donc être écartée dans tous les contrats de vente (Sauf si le vendeur est un commerçant). D'ailleurs, la quasi totalité des contrats de vente d'immeuble conclus chez un notaire excluent cette garantie.

Donc, articles 1641 et suivants du code civil ne s'applique pas ici.

[quote:35i2723p]Article 1643 du Code civil:

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus,[b:35i2723p] à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.[/b:35i2723p][/quote:35i2723p]

-Contrairement à ce qui a été dit plus haut, la garantie légale de conformité prévue dans le

code de la consommation ne s'applique pas non plus.

[quote:35i2723p]Article L211-1

Modifié par Ordonnance n°2005-136 du 17 février 2005 - art. 1 JORF 18 février 2005

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent [b:35i2723p]aux contrats de vente de biens meubles corporels[/b:35i2723p]. Sont assimilés aux contrats de vente les contrats de fourniture de biens meubles à fabriquer ou à produire.[/quote:35i2723p]

En fin de compte, la seule règle applicable est le manquement du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme ou encore l'action contre le constructeur.

Par **danidel**, le **04/09/2008** à **16:04**

[quote="Gab2":wqspmvax]Bonjour à tous..

Des petits éclaircissements à apporter!

-Tout d'abord, la garantie légale des vices cachés est une règle de droit supplétive qui peut donc être écartée dans tous les contrats de vente (Sauf si le vendeur est un commerçant). D'ailleurs, la quasi totalité des contrats de vente d'immeuble conclus chez un notaire excluent cette garantie.

Donc, articles 1641 et suivants du code civil ne s'applique pas ici.

[quote:wqspmvax]Article 1643 du Code civil:

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus,[b:wqspmvax] à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.[/b:wqspmvax][[/quote:wqspmvax]

-Contrairement à ce qui a été dit plus haut, la garantie légale de conformité prévue dans le code de la consommation ne s'applique pas non plus.

[quote:wqspmvax]Article L211-1

Modifié par Ordonnance n°2005-136 du 17 février 2005 - art. 1 JORF 18 février 2005

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent [b:wqspmvax]aux contrats de vente de biens meubles corporels[/b:wqspmvax]. Sont assimilés aux contrats de vente les contrats de fourniture de biens meubles à fabriquer ou à produire.[/quote:wqspmvax]

En fin de compte, la seule règle applicable est le manquement du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme ou encore l'action contre le constructeur.[/quote:wqspmvax]

bon ben, tant pis pour le vice caché.

On verra ce qu'on peut faire avec l'avocat que nous consultera vendredi prochain.
Merci pour la correction que tu as apporté.
Je pense que celà enrichira tout le monde.

Par **x-ray**, le **05/09/2008** à **13:28**

Merci Gab 2...C'est bien ce que je pensais...mais non spécialiste, je n'osais pas intervenir. La majorité des biens immobiliers sont d'ailleurs vendu "en l'état", et le notaire insiste lourdement sur ce point (ce fut le cas lors de l'achat de notre bien)...

Peut-être qu'Olivier pourrait trancher sur ce point ?

Par **Camille**, le **05/09/2008** à **17:09**

Bonjour,

En attendant la réponse d'Olivier, je me permets de rappeler un certain nombre de points généraux.

Le Code de la consommation est censé régler les rapports entre vendeurs professionnels et acheteurs particuliers et, en principe, pour des produits neufs ou dits "d'occasion", donc ne peut s'appliquer, en immobilier, que dans le cadre de la vente d'un logement neuf par un promoteur. Ou pour des logements "usagés" par un vendeur de biens professionnel, pas par un particulier, qui n'a pas la "réputation de compétence par défaut" dans le domaine.

L'obligation de livraison, c'est par rapport à un descriptif de fourniture, de ce qui doit être livré, au sens large du terme : une carte grise faisant partie intégrante de la fourniture d'une voiture, si elle manque la livraison est réputée incomplète.

La garantie de conformité se juge par rapport à un "cahier des charges", un descriptif techniques des performances promises. Elle ne peut s'exercer qu'à très court terme après la vente. Les défauts de fonctionnement par rapport à une promesse de performance sont censés, ici, être évidents.

Donc, pour la vente d'une maison non neuve par un particulier, son propriétaire, aucune de ces deux garanties ne peut s'appliquer à l'encontre du propriétaire particulier.

Si, en plus, c'est lui qui a fait lui-même sa piscine, pas de garantie constructeur, donc.

La garantie sur les vices cachés fonctionne un peu différemment. Ici, c'est seulement le code civil. Elle peut s'exercer pendant toute la durée de vie de l'objet (avec, évidemment, de moins en moins de chance d'avoir gain de cause).

Le vice est dit "caché" parce qu'il ne doit pas être décelable par un examen visuel attentif ou un examen à la portée d'un particulier et qu'il est caché aussi bien aux yeux du vendeur qu'aux yeux de l'acheteur, contrairement à ce qu'on entend souvent dire. Le vendeur peut connaître le défaut, sans en soupçonner la gravité.

S'il connaît le défaut, en connaît la gravité et la cache, ce n'est que dans ce seul cas qu'on peut parler de dol.

Ici, le fait que le propriétaire ait agi en croyant régler le problème ne rentre pas en ligne de compte : il a pu croire de bonne foi qu'il avait réglé le problème et peut-être que c'était vrai à l'époque (rien de tel, pour créer des fissures, que de laisser une piscine vide...).

Dans le cadre du vice caché, le vendeur est réputé de bonne foi, cette bonne foi est acquise par défaut au vendeur particulier, sauf preuve du contraire (mais, dans ce cas-là, on n'est plus tout à fait dans le domaine du vice caché).

Restera ensuite à savoir la part de la piscine dans l'achat. danidel n'a pas acheté une piscine, mais une maison avec une piscine. Ensuite, une fuite ne rend pas forcément une piscine impropre à l'usage auquel elle est destinée, tout dépend de l'ampleur de la fuite. Encore moins la maison elle-même.

De toute façon, qui dit "action en vice caché" dit "intervention d'un expert" avant toute réparation qui dira

- si le vice était antérieur à la vente
- s'il n'était pas décelable par un examen attentif (là, j'ai peur que ça coince)
- s'il rend impropre l'usage du bien (la maison plus la piscine) et dans quelle mesure.

Plus, bien sûr, la clause exonératoire judicieusement glissée dans le contrat de vente...

Donc, selon moi, pas gagné d'avance si danidel allait jusqu'au tribunal.

Par **Olivier**, le **05/09/2008** à **22:04**

[quote="Camille":3tlcgo06]Bonjour,
En attendant la réponse d'Olivier, je me permets de rappeler un certain nombre de points généraux.[/quote:3tlcgo06]

Tu as bien raison. Le seul problème c'est que j'ai pas envie de répondre à cette question là. L'acte notarié est a priori clair sur le fait que les gens prennent le bien en l'état sans recours contre le vendeur, et ce sauf application du droit de la consommation.

Donc je ne suis pas concerné par le problème, laissons leur travail aux avocats (et que les avocats laissent leur travail aux notaires, les vaches seront bien gardées)

Par **Camille**, le **05/09/2008** à **23:07**

Bonsoir,
[quote="Olivier":2vax3og8]
et ce sauf application du droit de la consommation.
[/quote:2vax3og8]

Justement, on ne peut pas l'appliquer dans le cas présent.

[quote="Olivier":2vax3og8]
laissons leur travail aux avocats[/quote:2vax3og8]
Pas dit, pas dit. Certains ont vite fait de s'emballer et de confondre autour et alentour...

[quote="Olivier":2vax3og8]
et que les avocats laissent leur travail aux notaires[/quote:2vax3og8]
...à condition que les avocats connaissent bien le travail des notaires (et, au fond,

réciroquement...)

[quote="Olivier":2vax3og8]
les vaches seront bien gardées)]/[quote:2vax3og8]

Comme dirait Stéphanie... 