Vice caché maison.

Par **CasualGG**, le **28/02/2016** à **20:41**

Bonsoir.

Je me tourne vers vous car j'ai grand besoin d'aide.

J'ai acheté une maison il y a un an.
Lors de mon emménagement le voisin est venu me trouver pour me dir que j avais fait une erreur d acheter cette maison.
En effet il y a un ruisseau sous terrain qui longe la maison. Et la voûte en brique de celui ci s'est effondré selon lui il y a 7 ans suite à des travaux.

Sur le coup je me suis dit que ca devait ne pas être grave.
Sauf que...
Il y a un accès pour descendre dans ce ruisseau.
Je suis donc descendu. Et la..... Tout est effondré.
Je précise que lors des visites pour la maison il m'était impossible de descendre dans ce ruisseau. Il faut du matériel des bottes qui montent jusqu'à la hanche , il faut une échelle des lampes etc...
On vien visiter pas faire de la spéléologie .

Le vendeur m'a caché ce défaut.
Le probleme est que j ai refait tout les placos de la maison, et il y a déjà des fissures partout.
En gros la maison est devenue instable.

J ai relu mon contrat de vente et il y a ce fameux paragraphe qui dit que le vendeur est exonéré de tout vice caché et que l'acheteur achète la maison en l état.

Si j'avais su ce probleme très grave je n'aurais jamais acheté vous vous en doutez...

Que faire? Pouvez vous me donner votre avis et m'aider?
Merci.

Par **marianne76**, le **01/03/2016** à **16:20**

Bonjour
La clause dégageant le vendeur des vices cachés n'est valable que s'il est de bonne foi à savoir qu'il ne connaissait pas le vice au moment de la conclusion du contrat, ce qui est hautement improbable puisque le voisin lui même est au courant

Le fait que soit indiqué que la maison est achetée en l'état n'est qu'une clause de style qui ne protège pas le vendeur, alors certes parfois les juges du fond s'y laissent prendre mais la cour de cassation sanctionne.
A mon avis deux actions possibles : garanties des vices cachés et dol , maintenant il va falloir prouver lesdits vices qui sont cachés et qui doivent être suffisamment graves, cela se fait par le biais d'une expertise judiciaire que vous cela nécessite des frais de consignation. (tout cela vous sera remboursé ensuite si vous gagnez) problème si vous avez fait des travaux il faut tout de même qu'il reste des éléments pour prouver tout cela. Vous devriez vous rapprocher aussi de votre assurance vous avez peut être une protection juridique dans ce cas là cela vaut le coup car les frais d'expertise d'avocat etc seront alors assurés par cette dernière.

Par **CasualGG**, le **01/03/2016** à **18:02**

Merci Marianne pour cette réponse.
Pour prouver le vice aucun soucis.
J'ai pris de nombreuses photos et celle-ci sont très explicites.
Pour information le voisin et tout le village semble être au courant du problème.
Même le maire a un dossier assez énorme sur le sujet. (vu de mes yeux)

Sinon que veut tu dir par garantie de vice caché et dol?

Et par : les juges s'y laissent prendre mais la cour de cassation sanctionne?

Dernière chose. Ç'est possible de gagner ce genre de réclamations ?
Le maire de la commune nous a dit que c'était très rare...

Merci en tout cas.

Par **marianne76**, le **01/03/2016** à **18:15**

Bonjour
Pour le dol je vous invite à lire l'article 1116 du Code civil
Pour la garantie des vices cachés je vous invite à lire les articles 1641 et suivants du Code civil.
Si vous partez en procédure sur l'article 1641 les photos ne suffiront pas , elles permettront une expertise, il y a nécessairement une expertise pour déterminer si le vice était bien caché au moment de la vente suffisamment grave etc .. Vous n'y couperez pas
Quand je disais que les juges du fond s'y laissent prendre je faisais référence à la clause de style indiquant que l'acquéreur prend la chose en l'état, les juges du fond souvent s'y référent mais pour la cour de cassation une telle clause n'a pas de réelle valeur.
Votre maire n'est pas juriste , en cas de procédure si le dol est avéré ou les vices cachés la sanction tombera, nullité ou /et DI

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **CasualGG**, le **01/03/2016** à **18:25**

OK.
Oui une expertise est obligatoire. Le mec de 60 millions de consommateurs me l'a certifié.
Et c'est ça qui fera fois et non les photos.
Par contre il faut faire de la pseudo spéléologie pour constater les faits.
Quand on me parle d'expert désigne par le tribunal le plus proche de chez moi, j'ai en tête le mec en costard cravate.
Comment ça se passe pour vérifier le vice caché? Il va prendre ses bottes et son échelle ? ??
Et quand le vice sera constaté, par l'expert, qui décide si il y a vraiment vice caché ou non?

Et enfin qui paye si je demande les réparations? L'ancien proprio ou son assurance ?

Désolé pour toutes ces questions mais j'ai besoin de savoir.

Par **marianne76**, le **01/03/2016** à **18:45**

Bonjour
L'expert se rendra effectivement sur les lieux, en fonction de ce qu'il verra il donnera son sentiment et rendra un rapport qu'il donnera au juge. Dans son rapport il indiquera s'il y a vice caché ou non , existant au moment de la formation de la vente ou pas, suffisamment grave ou pas et le juge en général entérine le rapport
Dans l'hypothèse où le juge vous donne raison, le propriétaire sera condamné in solidum avec son assurance donc si son assurance marche c'est l'assurance qui paiera . Je vous précise que le ministère d'avocat est obligatoire dans ce type de procédure c'est pour cela que je vous engage à vous rapprocher de votre propre assurance si vous disposez d'une protection juridique

Par **CasualGG**, le **01/03/2016** à **19:00**

Protection juridique arrêtée en juin.... Donc pas de chance.
Il y en aurait pour combien d'après vous?

Par **marianne76**, le **01/03/2016** à **19:35**

Bonjour
Je ne peux pas vous dire, principe de liberté des honoraires ....
A vous d'appeler les différents cabinets si vous ne pouvez pas prétendre à l'aide juridictionnelle. S'agissant du prix de la consignation pour les choses simples elle était du temps où j'exerçais d'environ 1500 euros mais cela peut être plus tout dépend de la difficulté de l'expertise

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **CasualGG**, le **01/03/2016** à **19:40**

OK merci.
Dernière question.
Si je fais passer un expert.
Celui ci va venir constater sur place.
De la, c'est lui qui décide si il y a vice caché?
Et si il y a vice caché avéré comment ça se passe ensuite?

Par **marianne76**, le **01/03/2016** à **20:26**

Tout cela je vous l'ai déjà expliqué je reprends donc mes propos :
[citation]L'expert se rendra effectivement sur les lieux, en fonction de ce qu'il verra il donnera son sentiment et rendra un rapport qu'il donnera au juge. Dans son rapport il indiquera s'il y a vice caché ou non , existant au moment de la formation de la vente ou pas, suffisamment grave ou pas et le juge en général entérine le rapport /citation]
Précision l'expertise judiciaire est contradictoire à savoir que les différentes parties sont appelées à être présentes (vendeur et acquéreur)

Par **Camille**, le **02/03/2016** à **11:32**

Bonjour,
Ce qui me chagrine un peu beaucoup dans votre histoire c'est que peu importe que le ruisseau soit à l'air libre ou souterrain, s'il provoque des remontées d'humidité telles qu'elles attaquent les murs de la maison au point de provoquer des fissures qui la rendent instable et ce n'est donc pas une simple voûte en briques qui changera grand-chose. Tout au plus pourra-t-elle ralentir le phénomène si elle est en [s]très[/s] bon état.

C'est plutôt sur les murs eux-mêmes qu'il aurait fallu agir.

Vous n'étiez pas au courant de l'effondrement de la voûte mais vous étiez au courant de la présence du ruisseau ?

Et au fait, pour que des travaux fassent effondrer une voûte en briques, c'était quel genre de travaux ?

Mais comme le dit marianne, l'avis d'un expert, peut-être même plusieurs dans ce genre de cas, sera plus que bienvenu.

Par **marianne76**, le **02/03/2016** à **18:45**

Bonjour

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[citation]l'avis d'un expert, peut-être même plusieurs dans ce genre de cas, sera plus que bienvenu./citation]
S'il s'agit d'une expertise judiciaire il n'y en aura qu'une , il est très rare de demander des contre expertises car il faut des éléments pour pouvoir contester le rapport de l'expert désigné par le tribunal (outre les frais que cela génère).
Ceci étant effectivement on peut tout à fait déjà voir avant avec des experts qui ne seraient pas judiciaires mais qui peuvent comme vous l'indiquez donner déjà une première idée sur le problème

Par **Camille**, le **02/03/2016** à **20:38**

bonjour,
C'est ce que je voulais dire : même "non officiels", plusieurs avis valent mieux qu'un, d'autant qu'on ne connait pas encore la réaction de l'ancien proprio.
Probable qu'il ne se laissera pas faire aussi facilement !

"Un ruisseau ? Quel ruisseau ? Un simple ruisselet, que dis-je ? Un simple ru, ma bonne dame ! On va quand même pas se noyer dans un verre d'eau !"

[smile4]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés