VICE CACHE OU PAS?

Par **Petrouch**, le **24/07/2017** à **02:24**

Bonjour à tous,

Je sollicite vos lumières concernant un problème de droit:

Une femme retraitée achète en 2006 un appartement au rdc d'un immeuble ancien. Très rapidement, elle constate une légère fuite d'eau au plafond de son salon. Ne sachant que faire, elle appelle son assureur afin qu'elle soit réparée. A la visite de l'expert de l'assureur, il lui a été dit que la fuite venait de la façade extérieure de l'immeuble et qu'avant d'engager quelconques réparations dans le salon (pour lesquelles elle a été indemnisée), il faudrait faire intervenir le syndic de copropriété pour que des travaux en façade soient réalisés. A l'issue et n'ayant pas été écoutée à sa réunion de copropriétaires pour traiter ce problème de fuite qui dégrade petit à petit son logement, elle se décide à écrire à plusieurs reprises en recommandé AR à son syndic, courriers restés sans réponse. Quelques années se sont écoulées, et le syndic change, mais cette vieille dame continue ses courriers. Le nouveau syndic l'informe que ce n'est pas à eux de prendre en charge ce dossier qui aurait dû l'être sous l'ancien syndic. Démunie, fatiguée, malade (problèmes cardiaques et faible résistance au stress), après 10 ans d'attente, et parce qu'elle a enfin remboursé la plus grosse partie de son crédit immobilier, elle prend enfin un avocat pour mener l'affaire en justice. Avant toute décision, le juge requiert l'intervention d'un expert et lui confère d'innombrables missions dont celle de déterminer si la fuite ne résulterait pas d'un vice caché. Précisons que l'acte notarié exclut le vendeur de toute garantie contre le vice caché.

Ma question est la suivante : s'il est constaté par l'expert judiciaire que la fuite date d'avant l'achat de ce logement, quels seront les recours qui s'offriront à cette dame âgée afin qu'elle puisse vivre dans un logement décent?

Je vous remercie à tous de bien vouloir m'aider.

Bonne journée.

Par **Isidore Beautrelet**, le **24/07/2017** à **11:32**

Bonjour

Est-ce un cas pratique ou un cas réel ?

Par **Olivier**, le **24/07/2017** à **11:58**

Bonjour, très bonne question d'Isidore...

Le vice caché c'est quoi ?

1°) c'est un vice (un défaut de la chose) de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage, ou d'empêcher son affectation à l'usage auquel l'acquéreur le destine. Ok pas de souci sur la fuite d'eau

2°) Il est préexistant à la vente.... La on verra bien ;)

3°) Le vendeur en avait connaissance... A prouver (sauf si le vendeur était à l'origine un professionnel auquel cas il est présumé en avoir eu connaissance). Si c'est un particulier c'est à la mamie de prouver que le vendeur le savait

4°) ça implique des manoeuvres de la part du vendeur pour empêcher l'acquéreur de le découvrir... Encore une fois à mamie de le prouver.

5°) L'action doit être déclenchée dans "un bref délai" (en général un an suivant la jurisprudence) à compter de la découverte du vice. il ne me semble pas que mamie a fait valoir ses intérêts dès le départ même à titre conservatoire en engageant une action.

Conclusion : c'est mal barré votre truc...

Désolé

Par **papefirnin**, le **24/07/2017** à **17:35**

bien sûr que j'aborde pas les questions relatives à la prescription et à l'acte notarié voilà la solution que je propose:

* Dès que l'acheteur se rend compte que le bât qu'il s'est offert est couvert d'un vice caché, il doit de toutes façons être remis dans ses droits par la justice. Cela dit, il ne sera pas tenu de prouver que le vendeur connaissait ou pas que vice il y en avait.

Par **Petrouch**, le **24/07/2017** à **21:57**

merci pour vos réponses.
il s'agit d'un cas réel...

Par **Petrouch**, le **24/07/2017** à **22:06**

Olivier : j'espère donc qu'il n'y aura pas de vice caché déclaré dans le rapport de l'expert...
merci pour vos éclaircissements.

Papefirnin : j'avais pensé à cette solution mais je n'étais pas sûre de moi. merci beaucoup pour cette proposition.

En 1ère année de droit, je n'ai pas étudié le vice caché et ce cas m'intéressait énormément.

j'essaie de m'entraîner sur les soucis juridiques de mon entourage... et là, je n'y arrivais pas, donc merci encore pour votre aide!

Par **Isidore Beautrelet**, le **25/07/2017** à **09:10**

Bonjour

[citation]voilà la solution que je propose:

* Dès que l'acheteur se rend compte que le bât qu'il s'est offert est couvert d'un vice caché, il doit de toutes façons être remis dans ses droits par la justice. Cela dit, il ne sera pas tenu de prouver que le vendeur connaissait ou pas que vice il y en avait. [/citation]

Et quel est votre fondement juridique ?!

Par **papefirnin**, le **26/07/2017** à **14:48**

je voudrais bien que je sois contredit pour que j'aie du temps de vérifier dans le code!!!

Par **Isidore Beautrelet**, le **26/07/2017** à **15:39**

Bonjour

Je n'ai absolument rien compris à votre message.

Par **Olivier**, le **26/07/2017** à **20:37**

moi non plus

Par **papefirnin**, le **26/07/2017** à **20:44**

j'ai voulu justement dire que la base légale importe peu simplement parce que l'essentiel est purement étalé.

Par **Isidore Beautrelet**, le **27/07/2017** à **07:57**

Bonjour

Comme pouvez-vous dire sur un forum d'étudiant(es) en droit, que la base légale n'est pas importante !!!

Franchement, si c'est pour écrire des absurdités pareilles, vous feriez mieux de ne pas poster .

Par **papefirnin**, le **27/07/2017 à 15:27**

Mr l'administrateur, peu d'eau dans votre vin.

C'est avec sagesse que j'ai eu à mentionner que la base légale importe peu. Car on est dans différents pays. Le Code des obligations de mon pays n'est pas celui que vous utilisez. mais comme nous sommes dans une même famille de droit c'est ainsi que nous intervenons dans le sens de ne pas embrouiller...il serait alors trop dur de votre part si vous qualifiez mes interventions d'absurde...

Notre code des obligations date de 1888. et le sien ou le tien?

Toujours dans la même perspective, ce qui est prévu à l'art 1382 du code civil français par exemple revient à l'art 258CCCL3 (code civil congolais livre 3).

Je crois qu'à la prochaine, vous serez moins sévère envers moi.

thanks!

Par **RachelC**, le **27/07/2017 à 18:42**

Bonjour,

Nous sommes sur un forum de droit FRANÇAIS donc ça ne sert à rien de poster des réponses qui s'appuient sur un droit étranger quel qu'il soit.

Merci.

Par **Isidore Beautrelet**, le **28/07/2017 à 08:30**

Bonjour

[citation]Le Code des obligations de mon pays n'est pas celui que vous utilisez. mais comme nous sommes dans une même famille de droit[/citation]

Sauf qu'à propos du vice caché la législation de nos deux pays est bien différente (voir message d'Olivier).

Comme le dit Rachel, on ne peut pas répondre à un problème de droit français en s'appuyant sur un autre droit.

Je ne sais pas si vous vous rendez compte mais vous avez peut-être suscité un faux espoir chez Petrouch qui pensera aider la vieille dame.

Or, si elle invoque votre raisonnement, les juges vont lui rire au nez car en France ce n'est pas du tout le même principe. Apparemment dans votre pays, il y a une meilleure protection

de l'acquéreur contre les vices cachés.

Par **Camille**, le **28/07/2017** à **13:27**

Bonjour,
[citation]Apparemment dans votre pays, il y a une meilleure protection de l'acquéreur contre les vices cachés.[/citation]
Au Congo ? Ben alors là, ce serait un sacré scoop ! [smile25]

Par **Isidore Beautrelet**, le **28/07/2017** à **13:39**

Bonjour

Ben il suffit de relire le premier message de paperfirnin

[citation] Dès que l'acheteur se rend compte que le bât qu'il s'est offert est couvert d'un vice caché, il doit de toutes façons être remis dans ses droits par la justice. Cela dit, il ne sera pas tenu de prouver que le vendeur connaissait ou pas que vice il y en avait [/citation]

Moi je comprend qu'au Congo, l'acquéreur n'a absolument rien à prouver en matière de vice caché. Mais je serais curieux de voir le texte qui énonce cela.

Par **Xdrv**, le **28/07/2017** à **15:06**

Bonjour,

Pour moi c'est simplement Paperfirnin qui a inventé une règle car il commence par "Voilà la solution que je propose" et poursuit juste après "la base légale importe peu".

Par **MorganM**, le **28/07/2017** à **22:28**

Par contre, contrairement à ce que j'ai lu plus haut, le vice caché n'implique pas que le vendeur en avait connaissance.

Bien au contraire, le vice caché peut être caractérisé quand bien même le vendeur n'en avait pas eu connaissance.

Dans le cas contraire, le vendeur sera considéré comme étant de mauvaise foi et pourra être condamné à des dommages et intérêts supplémentaires.

De plus le délai de prescription n'est pas de un an mais deux.

Dans la même idée, il ne me semble pas qu'il faille prouver des manoeuvres frauduleuses.

En définitive, il importe de démontrer l'antériorité du vice par rapport à la vente, le fait qu'il soit occulte, et qu'il fasse obstacle à l'usage normal de la chose.

Cela dit, si le juge a accordé une expertise (j'imagine que c'est le juge des référés qui a été saisi), c'est qu'il y avait un motif légitime (article 145 CPC). Or, si la prescription avait été acquise, le motif légitime n'existe pas et l'expertise n'est pas accordée...

Par **Xdrv**, le **28/07/2017** à **22:38**

Bonjour,

Morgan ML je me suis permis de regrouper vos deux messages. Merci pour cette réponse

Par **Isidore Beautrelet**, le **29/07/2017** à **08:00**

Bonjour

[citation] Bien au contraire, le vice caché peut être caractérisé quand bien même le vendeur n'en avait pas eu connaissance.[/citation]

En fait, ce n'est pas aussi évident.

Article 1643 du code civil : "Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, [fluo]il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie[/fluo]."

[citation]De plus le délai de prescription n'est pas de un an mais deux. [/citation]

Là encore, il y a un piège

Article 1648 du code civil : "L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

[fluo]Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année [fluo]qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents."

Toutefois, dans le cas de Petrouch, il semble bien que ce soit la prescription de deux ans, puisqu'on n'était pas dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire.

Cependant, je préfère demander confirmation à Olivier.

Par **Petrouch**, le **29/07/2017** à **14:40**

merci pour tout ce que vous faites pour ce problème.

je pensais qu'une action pouvait être introduite dans les deux ans à compter de la découverte du vice, et du coup, peu importe l'année de la découverte dans le cas de cette dame qui n'avait jamais été conseillée auparavant d'aller plus loin pour obtenir la réparation du mur de la façade de l'immeuble...

de la même façon, je pensais que si le vendeur n'en avait pas eu connaissance avant la vente, que la mamie n'avait pas à le prouver car il est dans le devoir d'un syndic de copropriété de s'occuper d'un immeuble...

ce problème reste très passionnant à mes yeux quoique très confus et difficile pour moi...

Par **Isidore Beautrelet**, le **29/07/2017** à **14:53**

Bonjour

[citation] je pensais qu'une action pouvait être introduite dans les deux ans à compter de la découverte du vice et du coup, peu importe l'année de la découverte dans le cas de cette dame qui n'avait jamais été conseillée auparavant d'aller plus loin pour obtenir la réparation du mur de la façade de l'immeuble.. [/citation]

Il y a de l'idée dans votre raisonnement mais malheureusement je ne pense pas que cela marcherait devant le juge. La fuite d'eau ayant été constatée en 2006, la vieille dame devait agir avant 2008.

Par **marianne76**, le **31/07/2017** à **11:16**

Bonjour

Un petit point sur la connaissance ou pas du vice par le vendeur.

Olivier indique que le vendeur doit avoir connaissance du vice, il raisonne en tant que notaire parce qu'effectivement dans les ventes d'immeubles, il y a quasiment tout le temps une clause dégageant le vendeur de cette garantie à condition que ce dernier soit de BF, la bonne foi se présumant l'acheteur doit alors prouver la connaissance du vice par le vendeur pour prétendre à la garantie.

Mais il y a des hypothèses où il n'y a pas de clause évasive d'une part en matière de vente mobilière, c'est rare que le vendeur pense à mettre une telle clause, mais d'autre part aussi en matière de vente immobilière on ne peut exclure l'absence de cette clause: perso quand j'ai acheté ma maison je l'ai faite enlever ...

Donc en résumé pour un vendeur qui n'est pas un professionnel il est tenu à garantie qu'il ait ou pas connaissance du vice, [s]sauf s'il existe une clause dans le contrat le dégageant de cette garantie [/s] et à condition qu'il soit de bonne foi .

Pour le vendeur professionnel en revanche étant présumé de mauvaise foi par la jurisprudence, une clause le dégageant de cette garantie ne serait pas valable.

La solution serait identique si l'acheteur utilisait contre le vendeur professionnel non pas le code civil mais le code de la consommation , puisque la garantie légale de conformité,

disposition d'ordre public, prévoit aussi que le vendeur professionnel est tenu à garantie.

Par **Isidore Beautrelet**, le **31/07/2017** à **11:24**

Bonjour

Ah c'est bien ce qui me semblait ! Un grand merci à Marianne.

En revanche c'était au sujet de la prescription que j'avais des doutes. Olivier évoque une durée d'un an alors qu'à l'article 1648 c'est 2 ans sauf cas particulier de la VIC.

Par **marianne76**, le **31/07/2017** à **11:52**

Bonjour

[citation]5°) L'action doit être déclenchée dans "un bref délai" (en général un an suivant la jurisprudence)[/citation]

Une petite erreur d'Olivier qui est resté sur ses connaissances universitaires.

Effectivement avant 2005, l'action devait être intentée à bref délai et la Cour de cassation considérait que si l'action n'était pas intentée dans le délai d'un an à compter de la découverte du vice, il y avait prescription; l'acheteur n'ayant pas agi à bref délai. Cela a d'ailleurs amené à des confusions invraisemblables entre le défaut de conformité qui n'était pas soumis au bref délai et la garantie des vices cachés la cour de cassation considérant que si le bien était vicié c'est que finalement il n'était pas conforme et que du coup l'acheteur pouvait agir sur une délivrance non conforme non soumise au bref délai (pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué)

Bref l'ordonnance du 17 février 2005 qui a créé la garantie légale de conformité que l'on trouve dans le code de la consommation aussi modifié cette exigence du bref délai que l'on trouvait à l'article 1648 du Code civil. Depuis cette date, la garantie des vices cachés du code civil est soumise à une prescription de deux ans à compte de la découverte du vice.

(Evidemment je ne parle que des ventes classiques et l'on doit mettre à part les VEFA qui ont un régime spécifique), l'article 1648 alinéa 2 prévoit que le délai est de un an

Par **Isidore Beautrelet**, le **31/07/2017** à **12:25**

Ah voilà qui est plus clair ! Je vous remercie encore pour vos explications.

En résumé pour le cas que nous soumet Petrouch, les carottes sont cuites.

Par **marianne76**, le **31/07/2017** à **12:38**

Bonjour

Sur la garantie des vices cachés sur et certain le délai est écoulé.

Indépendamment de la prescription vu qu'il y a cette clause de non garantie cela devient de toute façon plus compliqué

S'il s'agit d'un cas pratique il est d'ailleurs très mal rédigé et erroné

[citation]Avant toute décision, le juge requiert l'intervention d'un expert et lui confère d'innombrables missions dont celle de déterminer si la fuite ne résulterait pas d'un vice caché. Précisons que l'acte notarié exclut le vendeur de toute garantie contre le vice caché. [/citation]

Ce n'est jamais le juge qui décide de lui même d'une expertise cela se fait à la demande de celui qui invoque un vice caché et puisqu'il y a de toute façon prescription , l'avocat en face n'aurait pas manqué de l'invoquer. Le juge n'aurait donc pas désigné un expert ... Si la solution est aussi bien ficelée que le cas donné on peut s'attendre au pire.

Par **Olivier**, le **01/08/2017** à **00:00**

oui bah je suis notaire moi, pas avocat... donc j'ai quand même de beaux restes pour quelqu'un qui ne fait pas de contentieux non ? ;)

Par **marianne76**, le **01/08/2017** à **01:13**

Bonsoir

Tout à fait tout à fait mon cher Olivier tout à fait [smile4]