



## Recours contre vices cachés ? achat de maison

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté une maison (anciennement résidence secondaire) l'été passé à titre de résidence principale. Sur la base du DPE et sur les dires des vendeurs, je n'ai pas beaucoup négocié l'achat par inexpérience et car cette maison semblait habitable et convenable (maison dite partiellement rénovée), j'ai investi l'ensemble de mon capital disponible suite à un héritage. J'ai malheureusement découvert de nombreux vices cachés suite à des travaux de réhabilitation de la cheminée : isolation "pourrie", renforts de charpente à réaliser, infiltration d'eau en toiture, joints d'étanchéité des ouvertures défectueux, et un demi-mur en parpaings dans la salle de bain (définie en appentis), qui caché par du lambris semblait être plein sur toute la hauteur... Aujourd'hui, je n'ai plus que des murs en pierres brutes, une salle d'eau ouverte sur l'extérieur et un toit sans isolation. Sans emploi actuellement, je n'ai pas les moyens de faire un emprunt pour effectuer les travaux nécessaires et/ou faire appel à un avocat, je ne peux plus habiter chez moi, j'estime une perte au moins égale à la moitié de mon investissement suite à ces découvertes. Bien entendu, le notaire m'a fait signer une clause de non recours contre vices cachés... Ai-je un recours juridiques néanmoins ? Je vous remercie par avance pour vos conseils.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté une maison (anciennement résidence secondaire) l'été passé à titre de résidence principale. Sur la base du DPE et sur les dires des vendeurs, je n'ai pas beaucoup négocié l'achat par inexpérience et car cette maison semblait habitable et convenable (maison dite partiellement rénovée), j'ai investi l'ensemble de mon capital disponible suite à un héritage. J'ai malheureusement découvert de nombreux vices cachés suite à des travaux de réhabilitation de la cheminée : isolation "pourrie", renforts de charpente à réaliser, infiltration d'eau en toiture, joints d'étanchéité des ouvertures défectueux, et un demi-mur en parpaings dans la salle de bain (définie en appentis), qui caché par du lambris semblait être plein sur toute la hauteur... Aujourd'hui, je n'ai plus que des murs en pierres brutes, une salle d'eau ouverte sur l'extérieur et un toit sans isolation. Sans emploi actuellement, je n'ai pas les moyens de faire un emprunt pour effectuer les travaux nécessaires et/ou faire appel à un avocat, je ne peux plus habiter chez moi, j'estime une perte au moins égale à la moitié de mon investissement suite à ces découvertes. Bien entendu, le notaire m'a fait signer une clause de non recours contre vices cachés... Ai-je un recours juridiques néanmoins ?

J'ai bien peur que non.

Comme c'est le cas pour vous, la plupart des contrats de vente signés devant notaire comporte une clause d'éviction des vices cachés. Cette clause est rigoureusement efficace au profit du vendeur puisqu'il elle empêche toute action en garantie des vices cachés tels que prévus et encadrés par les articles 1641 et suivants du Code civil.

Avec cette clause, il n'y a donc plus de régime de garantie au profit de l'acquéreur et ce dernier se retrouve ainsi dénué de toute action, hélas.

Très cordialement.