



Garantie des vices cachés pour les travaux d'un particulier

Par phantomax

Bonjour à tous!

Je suis allemand et je retourne en Allemagne. Je vends ma maison en France, à laquelle j'ai ajouté en 2022 une extension que j'ai construite moi-même et qui peut être habitée séparément. Or, je constate dans le compromis de vente que je suis apparemment responsable des vices de construction, tout comme l'aurait été une entreprise si elle avait construit cette extension.

Mais comme je retourne en Allemagne et que je serai donc loin de tout, j'aimerais exclure cette responsabilité. Est-ce possible ? Merci pour votre aide. Voici le texte du compromis de vente :

Les travaux consistant en la construction d'un bâtiment annexe comprenant deux chambres et un garage et en la construction d'une piscine ont été effectués en 2017 par le VENDEUR lui-même.

Le VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 10 juillet 2013 qui conclut que le vendeur « bricoleur » ne peut plus s'exonérer de la garantie des vices cachés pour les travaux qu'il aurait lui-même réalisés.

Par ESP

Bienvenue et bonjour

L'article 1643 du Code civil autorise la clause d'exonération de la garantie des vices cachés uniquement si le vendeur est de bonne foi (c'est-à-dire qu'il ignore l'existence du vice). Or, imaginez des infiltrations importantes rendant "l'ouvrage impropre à sa destination".

En tant qu'auto-constructeur, vous êtes tenu de la garantie décennale, même sans avoir souscrit d'assurance dommages-ouvrage (qui est obligatoire pour les professionnels, mais sa non-souscription par un particulier expose à des risques en cas de revente).

Par CLipper

Bonjour Phantomax,

Vous avez dû déposer un permis de construire ?
Il date de quand ?

Bon dimanche

Par phantomax

Bonjour CLipper,

oui, permis de construire effectué 2017

..

Par yapasdequoi

Bonjour,
construction d'un bâtiment annexe comprenant
deux chambres et un garage et en la construction d'une piscine

L'Allemagne n'est pas "loin de tout" et en plus c'est en Europe avec des accords facilitant les échanges entre les pays.
Vous ne pourrez évidemment pas revenir faire des réparations, mais devrez garantir sur vos propres fonds la remise en état en cas de sinistre.
Et ceci pendant 10 ans après l'achèvement des travaux, vous restez responsable de vos constructions.

C'est l'article 1792 du code civil
Version en vigueur depuis le 01 janvier 1979
Modifié par Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Si vous voulez être tranquille, attendez encore 2 ans pour vendre.

Par janus2

Si vous voulez être tranquille, attendez encore 2 ans pour vendre.

Bonjour,
La cour de cassation a confirmé que le délai butoir en matière de vice caché est de 20 ans après la vente. Il ne faut pas confondre garantie décennale et vice caché.

Par yapasdequoi

Ok. Je corrige !
Si vous voulez être tranquille, attendez encore 12 ans pour vendre.

Par CLipper

Bonjour Phantomax,

Merci pour cette précision.

Le compromis est un projet compromis rédigé par notaire ou par une agence immobilière ?

Si notaire, votre notaire vendeur ou celui choisi par potentiel acquéreur ?

Un vice caché par un vendeur est un vice qui était connu du vendeur et que le vendeur a caché, pas dit ou pas informé l'acheteur qu'il connaissait ce vice.
Et bien sûr, ce vice doit exister au jour de la vente.

- 1- cela ne concerne que vos travaux
- 2- plus vous en direz sur vos travaux à l'acheteur, moins il pourra vous poursuivre parce que vous lui auriez caché un vice.
- 3- la clause dont vous parlez ne peut être supprimée à mon avis mais il peut en être ajoutée une autre (pour vous protéger vous le vendeur) bien sûr en accord avec l'autre partie/ acheteur puisque tous 2 signent le compromis.

(pour le délai de prescription vice caches, je pense que ce n'est aussi simple que ça, plusieurs articles du code civil sont à croiser ..)

Par janus2

"Un vice caché par un vendeur est un vice qui était connu du vendeur et que le vendeur a caché, pas dit ou pas informé

l'acheteur qu'il connaissait ce vice"

Bonjour Clipper,
Vous confondez vice caché et dol.

Par CLipper

Bonjour Janus,

D'accord.

Donc quelle est la définition d'un vice caché par un vendeur ?

Ajout 12:50

Je viens de trouver cela sur le net:

"Pour rappel, les vices cachés sont définis par l'article 1641 du Code civil comme « 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 ».

L'application de la garantie des vices suppose la réunion de plusieurs conditions cumulatives :

le vice doit être caché (autrement dit, l'acquéreur ne doit pas être en mesure de s'en apercevoir par un examen normal de la chose au moment de la vente) ;

le vice doit rendre la chose impropre à sa destination ;

le vice doit être né antérieurement à la vente de la chose ;

le vice doit trouver son origine dans la chose vendue."

Par Isadore

Bonjour,
Voir les articles 1641 et suivants du Code civil.

Par CLipper

Oui, je l'avais trouvé entretemps en premier lien recherche ggle
Donc quelle est la " meprise" ?

Peut être parce que j'ai oublié le " alors"

pas dit ou pas informé l'acheteur ALORS qu'il connaissait ce vice"

Par phantomax

Je comprends, merci pour votre aide.

Je ne connais aucun défaut. J'ai toutefois construit l'extension moi-même, mais en respectant toutes les règles techniques de construction, du moins je le pense.

Si, contre toute attente, quelque chose devait être critiqué après plusieurs années, puis-je souscrire une assurance à titre privé ? De la même manière qu'une entreprise artisanale a une assurance responsabilité civile ?

Si oui, comment s'appelle-t-elle en France et qui la propose aux particuliers ?

Par yapasdequoi

Malheureusement, il n'est pas possible de souscrire une telle assurance après les travaux.
L'assurance décennale n'est accessible qu'aux entreprises et doit être valide avant le début des travaux.

Par CLipper

Bonsoir Phantomax,

C'est votre notaire qui a rédigé le compromis ?

Si vous êtes sûr de vos travaux, vous n'avez rien à craindre. Vous étiez là lorsque les acquéreurs ont visité le bien ?

Vous pouvez lui demander d'ajouter une clause pour mentionner que les acquéreurs ont été informés par le vendeur de ci ou de ça (pas forcément des défauts ou de vices mais des éléments montrés et donc connus de l'acquéreur comme ça l'acquéreur ne peut pas dire que c'est des défauts ou des vices qui lui auraient été cachés)

Bonne soirée

Par LaChaumerande

Bonjour

Voici la clause classique sur les vices cachés

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,

- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,

- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Mon interprétation est que le vendeur s'est comporté comme un professionnel de la construction, la garantie en moins.

On retombe sur l'article 1792 du code civil

Version en vigueur depuis le 01 janvier 1979 mentionné par yapasdequoi.

Rien ne dit non plus qu'il y aura un problème dans les années à venir.

Par janus2

Donc quelle est la "meprise" ?

Bonjour Clipper,

Vous indiquez :

"Un vice caché par un vendeur est un vice qui était connu du vendeur et que le vendeur a caché, pas dit ou pas informé l'acheteur qu'il connaissait ce vice.

Et bien sûr, ce vice doit exister au jour de la vente."

Ca, c'est la définition du dol.

La définition du vice caché, elle, ne fait pas référence au fait que le vendeur en ait connaissance ou pas.

Par CLipper

Bonjour Janus,

Garantie vices cachés et "garantie" de réticence dolosive sont deux garanties différentes, comme la garantie constructeur (pro) qui est encore une autre garantie.

Garantie vices cachés:

La loi disait que le vendeur professionnel du bâtiment ne pouvait pas dire qu'il n'avait pas connaissance des vices/ défauts qui rendent impropre le bien vendu.

Le vendeur pas du bâtiment pouvait " se vovrir" en disant je ne suis pas du bâtiment donc je n'en avais pas connaissance"

Dans " vices cachés" il y a "vices" et il y a "cachés".

La jurisprudence que vous avez citée et la plus récente qui va dans le meme sens dit maintenant, pour la garantie vices caches, le vendeur qui a fait des travaux le vendeur bricoleur ne peut plus dire " je n'en avais oas connaissance car c'est pas mon metier de construire".

Donc phantomax en tant que vendeur bricoleur ne peut plus se dedouaner de la garantie " vices cachés" mais il peut, par clause ajoutée ou infos sur le bien (matériaux utilisés, équipement piscine ou carrement si chrminee a feu ouvert dont il ne se servait pas, preciser qu'elle est a sa connaissance pas fonctionnelle ou pas ramonée par exemple) dans compromis, minimiser les risques que l'acquireur fasse jouer la garantie " vices caches"..

Voila mon point de vue.

Bonne journee

PS: la garantie " dol" est dans toute vente je pense que le vendeur ait fait, fait faire des travaux ou pas
Et pas forcément sur des vices caches au sens premier et cc de vices caches mais plutot de vices de consentement

J'ajoute que je pense qu'il n'est pas interdit de vendre quelque chose avec un default ou un " vice".
Pour moi, si l'acheteur est informé de ce default par le vendeur, l'acheteur ne peut pas faire jouer la garanties vices cachés..