



Procédure Vices Cachés & Meubles - partir en appel ou non?

Par Morea

Bonjour à tous et toutes,

Merci d'avance pour vos retours concernant notre affaire.

Je vais tenter de la résumer succinctement avant de copier/coller les conclusions de notre délibéré.

En Aout 2022 nous avons acheté un appartement:

1ère visite le 16 avril, nous avons fait une offre.

2nde visite le 28 avril pour lister les meubles que nous souhaitions garder puisque le propriétaire nous proposait de nous les laisser. Liste transmise à la notaire le 29 avril avec les montants pour chaque meuble (canapé, vaisselier, table et chaises), pour un total de 9 900?.

Le 8 mai nous recevons les diagnostics et nous tiquons sur l'électricité avec les photos d'un domino non protégé dans le cellier. Le reste du diag (3 pages à peine, ne détaille pas plus l'installation).

Le 9 mai nous demandons à inscrire dans la promesse de vente el paragraphe suivant:

« Le PROMETTANT S'engage à réaliser préalablement à la réitération par acte authentique des présentes les travaux de mise en conformité de l'installation électrique du cellier. »

A l'occasion de la promesse de vente, nous inscrivons une date théorique de signature au 9 aout (3 mois après promesse). Nous précisons à l'oral, qu'en pleine période de vacances, le risque de devoir reporter l'acte de vente à cause de la non réception du prêt immobilier est grand, d'autant que nous serons absents (en Irlande puis en Bretagne) du 13 au 4 septembre.

Et comme annoncé, le prêt n'arriva pas dans les temps. Le vendeur ira jusqu'à menacer notre notaire d'annuler la vente (?) car de son côté il avait calé la date de son achat au 11 aout ! et avait besoin des fonds de la vente. Pour désamorcer la crise, nous acceptons de signer par procuration malgré nos réticences, la date est programmée pour le 18 aout.

Le 7 aout, nous avons visité l'appartement avec le vendeur pour constater la réalisation des travaux dans le cellier. Étant en train de déménager, le reste de l'appartement était rempli de cartons et de meubles. À cette occasion, il nous remet les clefs de l'appartement.

Nous avons enfin pu visiter notre appartement vide le 8 septembre et avons constaté :

- L'absence des meubles que nous voulions conserver
- De nombreuses anomalies électriques qui étaient masquées par les meubles.

Le lendemain, nous avons contacté notre notaire pour l'informer de nos découvertes et tenté résoudre le problème à l'amiable.

Le vendeur a répondu :

- Que le chiffrage des meubles étaient fictifs pour diminuer les frais de notaire.
- Que les anomalies étaient « de son ressort mais pas tous », que pour les prises de la cuisine il a fait « comme a indiqué l'électricien »
- Qu'il a oublié quelques affaires et laissé le coffre sur la terrasse.

Nous avons fait appel à un huissier le 12 septembre pour faire dresser un procès verbal et un expert électrique pour établir un rapport d'expertise le 20 septembre. Ce rapport comprends (24 photos et liste 2 points particuliers :

- Dans la salle de bain, une prise sur la paroi de douche présentant des risques d'électrocution
- Dans la cuisine, des fils électriques reliés par deux dominos adossés à la paroi métallique de la porte à galandage (côté cuisine, il n'avait pas mis le placo car son frigo ne rentrait pas? cela n'était pas visible lors de la visite?)

Le rapport présente un devis pour une remise aux normes des pièces humides de 6 300? et conclut ainsi :

« les anciens propriétaire devaient laisser un logement décent et en bon état d'usage. Par définition, tout logement décent ne doit pas laisser « apparaître de risques avérés pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé des personnes ». Les malfaçons constatées ne pouvaient pas être ignorées des anciens propriétaires. Mr et Mme B peuvent se prévaloir de la garantie des vices cachés [?] »

Le 26 septembre 2022 nous avons envoyé un courrier en AR pour une résolution amiable, le vendeur nous a répondu par courrier uniquement sur les vices cachés, citant le paragraphe de notre acte de vente :

« 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. »

Il est à noter que le vendeur est dirigeant d'une entreprise de maintenance gaz et qu'il a bien une formation de plombier-chauffagiste.

Début 2023, nous avons contacté un cabinet d'avocats. Une mise en demeure a été envoyée au vendeur, sa réponse est en gros la suivante :

- Le rapport d'expert est douteux (?)
- Le vendeur conteste avoir volontairement caché les désordres car il n'a pas cassé de mur et que donc il ne savait pas dans quel état était l'installation électrique dans les murs
- Il dit avoir refait uniquement le compteur (sous-dimensionné d'après le rapport de l'expert), la salle de bain et la cuisine.
- Concernant les meubles, maintenant il soutient que nous ne pouvons pas prouver leur absence lors de la remise des clefs et qu'on ne l'a pas contacté immédiatement après.

Nous assignons en justice le vendeur et le diagnostiqueur (qui n'avait pas signalé la prise sur la paroi de douche notamment) le 10 juillet 2023.

Après presque 2 ans de procédures, nous avons enfin reçu le délibéré du 8 juillet 2025.

Celui-ci nous déboute de toutes nos demandes et nous condamne à verser 2 fois 2500? de frais de justice aux défenseurs.

Voici les motivations :

- Concernant le vice caché : le rapport d'expertise n'est pas suffisant (le rapport d'huissier inutile visiblement..), la preuve n'est pas rapportée du caractère caché des vices
- Pour le dol : Le Tribunal retient que la tromperie n'est pas justifiée, alors qu'il « est établi que les désordres « étaient soit apparents au moment de la vente, soit leur avaient été révélés par le diagnostic annexé à la promesse de vente. »
- Pour le manquement à l'obligation de délivrance conforme : le Tribunal considère que nous avons acquis le bien en toute connaissance de cause des désordres.
- Pour la demande formée au titre des meubles : le tribunal considère que la preuve n'est pas apportée que les meubles étaient absents.

Notre avocate trouve, je cite :

« Il s'agit d'une décision particulièrement décevante, la motivation retenue étant particulièrement contestable.

A mon sens, le Tribunal a procédé à une lecture particulièrement sévère voire raccourcie des éléments qui nous lui avions soumis.

Le principal reproche formulé par le Tribunal réside en réalité uniquement dans le caractère non contradictoire produit, alors que les anomalies n'étaient in fine pas contestées par le vendeur... »

Nous devons décider rapidement si nous faisons appel.

Si vous avez besoin de plus d'information, je peux vous transmettre des pièces du dossier, difficile de tout écrire directement?

Merci infiniment pour vos retours, cette décision est très difficile à prendre?

Morea

Par yapasdequoi

Bonjour,

Après une première instance qui vous a débouté, c'est votre avocat qui connaît votre dossier qui est le mieux placé pour vous aider à prendre la bonne décision.

Laisser tomber est très difficile, mais faire appel implique de nouveaux frais, des années d'attente et une chance assez faible de gagner si vous n'avez pas d'élément vraiment nouveau.

Par Urbicande75

Bonjour,

Déjà, à la lecture de votre récit, les premières réflexions qui me sont venues ont été :

- un expert électricien n'a pas à conclure ni à la décence ni aux vices cachés. Ce sont des notions juridiques pour lesquels il doit présenter les éléments objectifs matériels qu'il constate sans conclusion juridique. En tout état de cause, ça ne joue pas sur la vente, peut-être uniquement si vous aviez acheté pour louer et informé le vendeur de cet objectif.

- un huissier ne constate que ce qu'il voit/entend à l'instant T, donc il n'a pu que constater après la vente. Vous n'aviez en effet aucune preuve du défaut de livraison des meubles au jour de la signature.

Evidemment, on vous dira qu'il fallait aller voir le bien la veille et là refuser de signer en voyant les défauts et l'absence de mobilier. Trop tard, vous n'étiez pas là, vous aviez donné procuration de signature ... on ne refait pas l'histoire mais le fait est là.

Dès le lendemain de la vente, prouver les choses devient beaucoup plus compliqué.

Sur les motivations :

- Concernant le vice caché : le rapport d'expertise n'est pas suffisant (le rapport d'huissier inutile visiblement..), la preuve n'est pas rapportée du caractère caché des vices

Malheureusement en effet. D'autant plus qu'il s'agissait manifestement d'une expertise privée et non contradictoire. Même si le juge doit lire le document, il ne peut fonder sa décision uniquement sur des éléments non contradictoires. Le constat d'huissier ne pouvait lui dresser que des constatations après vente. Un huissier ne pourra attester que le vendeur a caché des choses, sauf si vous "piégez" votre vendeur dans une conversation avec l'huissier présent (qui devra s'identifier donc bon...) ou récupérez un document du vendeur le démontrant.

- Pour le dol : Le Tribunal retient que la tromperie n'est pas justifiée, alors qu'il « est établi que les désordres « étaient soit apparents au moment de la vente, soit leur avaient été révélés par le diagnostic annexé à la promesse de vente. »

Très compliqué à justifier le dol avec tous les diagnostics actuels et les visites. Peut-être que les défauts non relevés sur le diagnostic sont plutôt susceptibles d'engager la responsabilité du diagnostiqueur, pas vraiment du vendeur.

- Pour le manquement à l'obligation de délivrance conforme : le Tribunal considère que nous avons acquis le bien en toute connaissance de cause des désordres.

Pareil, il vous faut prouver que le bien a été altéré entre le compromis et la vente...

- Pour la demande formée au titre des meubles : le tribunal considère que la preuve n'est pas apportée que les meubles étaient absents.

Evident, l'huissier ne peut que constater que les meubles décrits ne sont pas là quand il vient, si c'est après la vente, le juge n'a absolument aucun moyen de savoir que ce n'est pas vous qui les avez enlevé.

On ne connaît pas l'intégralité de votre dossier, mais en synthèse, même si vos motifs peuvent être justifiés, vous avez la charge de la preuve et si vous ne pouvez apporter la preuve (et oui, les règles de preuves sont dures) vous serez débouté.

Cela implique avec votre avocat de revoir tous les motifs et de clairement établir si vous disposez d'une preuve en face ou pas.

Il semble quand même qu'il y ait peu de chances.

Par Isadore

Bonjour,

Sur un forum il est difficile de contredire un avocat qui connaît le dossier. Si vous voulez un second avis, le mieux est de consulter un autre avocat.

Vos chances en appel dépendent des preuves que vous détenez de la mauvaise foi des vendeurs.

Le principal souci est que vous avez signé l'acte de vente avec la clause classique d'exonération des vices cachés. Il vous faut donc prouver que le vendeur avait connaissance de tout ce que vous lui reprochez et qu'il vous l'a caché délibérément.

Déjà vous ne pouvez invoquer le fait que des choses étaient "cachées par des meubles" lors de vos visites. Vous aviez la possibilité de visiter le bien à compter du 7 août puisque vous aviez les clefs, il est donc impossible de reprocher aux

vendeurs la moindre mauvaise foi concernant les "vices apparents".

Par Morea

Merci pour vos réponses.

Malheureusement une expertise judiciaire n'était pas envisageable car n'ayant plus de logement, nous avons du faire rapidement les travaux... En bref, le constat d'huissier et l'expertise électrique ne servent pas à grand chose même si elles démontrent que le diagnostique était particulièrement léger.

Nous avons en effet les clefs à partir du 7 aout mais le logement était encore occupé et ne nous appartenait pas encore...

Pour les meubles, le parole contre parole est à la faveur de notre vendeur visiblement puisque lui n'a même pas à prouver qu'il a bien laissé les meubles.

Merci encore pour vos réponses, je ne manquerai pas de vous tenir informés de la suite de notre procédure.