



Vice caché achat immobilier

Par Jthya04

Bonjour,

Je sollicite votre avis sur un dossier immobilier qui concerne mon compagnon :

Il a acheté en septembre 2023, à l'âge de 20 ans, son premier appartement en vue d'en faire un investissement locatif. C'était son tout premier achat immobilier et il n'avait aucune expérience dans ce domaine.

Le bien lui a été présenté en avant-première par une agence immobilière comme un appartement entièrement rénové, prêt à être mis en location immédiatement. L'agent l'a également dissuadé de négocier le prix en lui affirmant que le bien allait partir très vite. Il n'existe aucune trace écrite de ces déclarations car le bien n'a jamais été mis en ligne.

Dans l'acte de vente figure une clause d'exonération de la garantie des vices cachés, indiquant que le bien est vendu « dans son état, avec ses défauts, même cachés, sans recours possible contre le vendeur ». Un rapport parasitaire annexé à l'acte indiquait l'absence d'indices d'infestation, tout en précisant que seules les parties visibles avaient été examinées et qu'aucun sondage destructif n'avait été réalisé. Le notaire a également mis en garde contre le risque de champignons lignivores en cas d'humidité.

L'agence immobilière qui a vendu le bien a ensuite assuré la gestion locative. Le locataire mis en place a mal entretenu l'appartement et à son état des lieux de sortie en décembre 2024, l'agence a constaté des traces d'humidité dans la cuisine.

Des investigations plus approfondies ont révélé que l'ensemble du plancher ainsi que certaines poutres porteuses de l'immeuble étaient gravement dégradés et infestés de champignons lignivores.

A ce jour, il n'y a eu que 2 rapports de fuite d'établissements et qui n'arrivent pas à déterminer l'origine de la fuite (mur mitoyen, ancienne installation de la cuisine...). Cependant, pour faire leurs investigations les entreprises ont complètement déposé une partie du sol et toute la cuisine. Au vu de l'état des poutres et des rails de placo complètement rongés, il est de toute évidence que l'humidité et les champignons étaient présents depuis plusieurs années, donc avant la vente.

L'appartement est maintenant inhabitable depuis début 2025 puisque les entreprises ont laissé le sol et la cuisine déposées.

Mon compagnon a adressé en juin 2025 une LRAR à l'agence immobilière pour invoquer la garantie des vices cachés. L'agence a répondu en niant toute responsabilité, indiquant qu'il avait acheté le bien « avec ses qualités et ses défauts », et ils ont résilié le mandat de gestion dans la foulée.

Nous sommes donc seuls dans cette situation avec une perte financière importante. Ni le syndic, ni l'assurance, ni l'agence ne nous aident.

En analysant l'acte de vente, nous avons également découvert que le vendeur est le dirigeant d'une société de maîtrise d'œuvre et d'ingénierie VRD. Il est diplômé en génie civil et a plus de dix ans d'expérience dans le secteur du bâtiment et de l'aménagement urbain. Ce détail nous paraît important car il démontre qu'il dispose de compétences techniques dans ce domaine.

La clause d'exonération de la garantie des vices cachés est-elle toujours opposable si le vendeur a une expérience professionnelle dans le bâtiment ? Peut-on le qualifier de vendeur "averti" et donc "professionnel" ?

Avez-vous des conseils à nous donner pour que tout cela puisse enfin avancer ?

Merci pour votre aide !

Par Isadore

Bonjour,

Dans l'acte de vente figure une clause d'exonération de la garantie des vices cachés, indiquant que le bien est vendu « dans son état, avec ses défauts, même cachés, sans recours possible contre le vendeur »
Clause classique et normale quand le vendeur est un particulier

La clause d'exonération de la garantie des vices cachés est-elle toujours opposable si le vendeur a une expérience professionnelle dans le bâtiment ? Peut-on le qualifier de vendeur "averti" et donc "professionnel" ?
Il y a de la jurisprudence qui dit que oui, mais c'est à l'acquéreur de le démontrer.

Il y aura peut-être d'autres responsabilités à explorer, comme celle du syndicat de copropriété à cause des fuites.

U vu de l'état des poutres et des rails de placo complètement rongés, il est de toute évidence que l'humidité et les champignons étaient présents depuis plusieurs années, donc avant la vente.
Il est indispensable de le prouver avec un rapport d'expertise. En justice, les choses ne sont évidentes qu'au regard de preuves formelles.

Votre compagnon doit impérativement consulter un avocat spécialisé dans le domaine.

Il a à l'heure actuelle deux solutions : vendre le bien, sans doute à perte, ce qui lui permettra d'en finir rapidement, ou tenter d'obtenir réparation.

Si le vendeur est ouvert à une solution amiable la seconde solution est jouable. S'il faut aller au judiciaire, il en prend pour des années. Ma copropriété est en justice pour des histoires d'infiltrations, avec en face un assureur qui reconnaît des malfaçons commises par des artisans mandatés par ses soins. Ça fait trois ans et nous n'avons toujours pas le rapport d'expertise, par contre nous avons déjà avancé une somme à cinq chiffres pour l'avocat et l'expert.

A moins que votre compagnon n'ait une protection juridique, il faut qu'il ait conscience qu'une procédure judiciaire lui demandera d'avancer des milliers d'euros pour un résultat qui n'est pas garanti. Dans tous les cas, il va y consacrer une bonne partie de ses loisirs des quatre à dix prochaines années si aucun accord amiable n'est trouvé.

Nous sommes donc seuls dans cette situation avec une perte financière importante.
Une chose importante à savoir, c'est que l'investissement locatif nécessite certaines connaissances, et qu'il n'y a de garantie ni du capital ni du rendement.

Vous évoquez au début du message le baratin de l'agent immobilier, qui n'avait rien d'illégal ni même d'immoral. L'agent travaillait pour le vendeur, il était là pour vendre son bien au meilleur prix.

Par janus2

Mon compagnon a adressé en juin 2025 une LRAR à l'agence immobilière pour invoquer la garantie des vices cachés.

Bonjour,
Pourquoi s'adresser à l'agence ? L'agence était le propriétaire de cet appartement ?

Par Nihilscio

Est considéré comme professionnel le vendeur qui a acheté dans le but de revendre. C'est le caractère spéculatif de la vente qui est déterminant plutôt que les compétences techniques du vendeur.

La garantie des vices cachés est due par le vendeur. L'intermédiaire n'est pas lui-même vendeur.

Des man?uvres frauduleuses de l'intermédiaire peuvent être reprochées au vendeur parce que l'intermédiaire mandataire a agi en son nom.
Elles peuvent aussi être reprochées par l'acquéreur directement à l'intermédiaire sur le fondement de sa responsabilité extra-contractuelle.

Il est un peu naïf d'espérer trouver de l'aide auprès de l'agent immobilier, de l'assurance (laquelle?) ou du syndic. L'agent immobilier est naturellement sur la défensive. L'assurance (laquelle?) ne sera prête à payer que si on lui démontre qu'elle y est tenue. Le syndic gère les parties communes de l'immeuble. Il intervient dans les intérêts de la copropriété. Il sera davantage porté à rechercher la responsabilité d'un copropriétaire envers le syndicat que l'inverse.

Dans une affaire comme celle-ci un avocat est indispensable. Il faudra très probablement demander une expertise judiciaire.