



Vice caché immobilier avec clause de non-garantie de vice caché

Par JoZette

Bonjour,

J'aurais une question concernant un achat immobilier effectué il y a un an et demi. Je viens de découvrir que le raccordement au tout à l'égout n'a pas été effectué sur mon logement contrairement à ce qui était stipulé dans le contrat de vente. Je découvre également qu'une clause de non-garantie de vice caché a été ajoutée au contrat. Etant donné que dans ce cas de figure il s'agit de quelque chose de mensonger, pensez-vous que je pourrais tout de même avoir des recours contre le vendeur ?

Cordialement,
Josette

Par Nihilscio

Bonjour,

L'exonération des vices cachés est systématique dans les contrats de vente. Mais elle ne peut exonérer le vendeur qui connaissait le vice.

Il appartient à l'acheteur de prouver que le vendeur avait connaissance du vice. En l'occurrence, cela n'a rien d'évident. Le vendeur pensait peut-être réellement que sa maison était raccordée au réseau public. En ce cas, il ne s'agit pas d'un vice volontairement caché mais d'une erreur et celle-ci, même excusable doit être réparée.

Soit vous détenez la preuve que le vendeur avait connaissance du vice et vous pouvez l'attaquer sur ce motif, soit vous ne l'avez pas mais vous avez tout de même la ressource de l'attaquer pour manquement à son obligation de délivrance. En cette dernière hypothèse vous pouvez le faire condamner à assumer le coût d'un branchement sur le réseau public.

Par JoZette

Je vous remercie pour votre réponse. Je n'ai actuellement pas de preuve à fournir si ce n'est le fait que ma mère qui habite dans le logement s'est rendue compte instantanément du problème alors qu'elle ne s'y connaît pas du tout en plomberie. Visiblement vu la configuration il semble difficile d'être passé à côté de l'information en ayant vécu 10 ans dans le logement, ce qui est le cas pour les anciens propriétaires. Ils avaient installé un sanibroyeur en disant qu'ils n'avaient pas raccordé les toilettes au tout-à-l'égout mais que tout était en place pour faire l'installation. Ce qui n'est pas le cas. Pensez-vous que cela pourrait suffire ?

Concernant les vices-cachés, je comprends donc que je ne peux peut-être pas jouer là-dessus, cependant existe-t-il quelque chose pour me retourner si l'acte de vente stipule qu'il y a un raccordement au réseau public alors que ce n'est pas le cas. A partir du moment où quelque chose de mensonger est déclaré sur l'acte de vente, ce n'est peut-être pas tout à fait la même chose qu'un vice caché dont on peut tout simple omettre de parler ?

Merci pour votre réactivité,
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de votre achat, y avait-il un diagnostic concernant l'assainissement ?

Par Nihilscio

Visiblement vu la configuration il semble difficile d'être passé à côté de l'information en ayant vécu 10 ans dans le logement ...

C'est possible mais il ne suffit pas de l'affirmer, il faut le démontrer.

cependant existe-t-il quelque chose pour me retourner si l'acte de vente stipule qu'il y a un raccordement au réseau public alors que ce n'est pas le cas.

Je vous ai déjà répondu. Vous pouvez jouer sur le manquement à l'obligation de délivrance : le vendeur affirme qu'il y a un raccordement. Or il n'y en a pas. Il doit donc fournir ce raccordement même s'il pensait de bonne foi qu'il existait.

Par JoZette

yapasdequoi non il n'y avait aucun diagnostic concernant l'assainissement.