



## Délais droit commun sur achat de maison

Par **Fabs77**, le **21/08/2016** à **22:43**

**BONJOUR** marque de politesse [smile4]

J'ai acheté une maison en décembre 2006, je voudrais savoir si je peux demander une réparation suite à la découverte d'un vice caché?

Merci de vos réponses.

Par **morobar**, le **21/08/2016** à **23:32**

Bonjour à vous aussi,

Il est vraisemblable que l'acte de mutation comporte une exclusion de la garantie des vices cachés.

Il faut donc prouver que le vendeur avait connaissance du défaut en question et qu'il l'a dissimulé à l'acheteur, constituant ainsi une manœuvre dolosive.

Par **Visiteur**, le **22/08/2016** à **07:18**

Bonjour,

Vous pouvez effectivement, à la condition qu'il s'agisse d'un vice caché expertisé comme tel et existant avant la vente.

Par **morobar**, le **22/08/2016** à **08:20**

Bonjour,

[citation] a la condition qu'il s'agisse d'un vice caché expertisé comme tel et existant avant la vente.

[/citation]

Non.

Le vice existe forcément avant la vente, sinon il n'y a pas de vice.

Voir ma réponse, fondée, contraire à la vôtre.

Par **Visiteur**, le **22/08/2016 à 10:12**

Il s'agit bien de ce que l'expert dira, vice caché ...ou pas !

Par **morobar**, le **22/08/2016 à 10:18**

Non et renon.

Il faut vérifier l'acte de mutation pour savoir ce qu'il comporte à ce titre.

Ensuite il faut prouver, si le vice caché est exclu de la garantie ce qui est probable, que le vendeur était informé.

Pour mémoire je vous rappelle que le vice caché ne se prescrit pas avant sa découverte, ce qui implique une succession de recours de propriétaire à précédent propriétaire, des procès avec actions récursoires sans fin.

D'où l'exclusion en général cette garantie.

Par **Tisuisse**, le **22/08/2016 à 11:52**

Bonjour,

A mon humble avis, c'est mort pour plusieurs raisons.

Première raison : les actes notariés stipulent que l'acheteur renonce à tous recours sur vice caché découverts après la signature de cet acte définitif et cette renonciation n'a pas de limite dans le temps. Si les notaires insère cette clause c'est qu'elle doit être légale et que cela évite tout conflit ultérieur entre l'acheteur et le vendeur, sachant que l'acheteur prend le bien immobilier "en l'état".

Seconde raison : un recours pour vice caché doit, sous peine de ne pas être recevable, entraîner une quasi-impossibilité de pouvoir habiter de façon normale la maison et être effectuée dans "un délai raisonnable" or, là, l'acheteur est devenu propriétaire il y a 10 ans et en 10 ans il a habiter cette maison et il a pu se passer bien des choses. Cela ma paraît tardif pour faire un tel recours.

A mon humble avis, une telle demande n'a aucune chance d'aboutir.

Par **morobar**, le **22/08/2016** à **14:34**

Il existe des situations qui mettent en évidence un vice caché des années plus tard. Ainsi une sécheresse peut, à la suite d'une rétractation des sols, mettre en évidence des fondations insuffisantes dont le vendeur, auto-constructeur, ne pouvait ignorer la faiblesse. C'est un cas d'espèce que je suis, et qui a toutes chances de déboucher sur une facture représentant le confortement de ces fondations.

Par **Tisuisse**, le **22/08/2016** à **14:46**

Ce cas entraîne, non la responsabilité civile du vendeur mais la responsabilité civile professionnelle de l'architecte ou du promoteur ou du constructeur.

Par **Lag0**, le **22/08/2016** à **15:09**

[citation]Ce cas entraîne, non la responsabilité civile du vendeur mais la responsabilité civile professionnelle de l'architecte ou du promoteur ou du constructeur.[/citation]

[smile17]

[citation]dont le vendeur, [s]auto-constructeur[/s], ne pouvait ignorer la faiblesse. [/citation]