



## Procédure pour vices cachés avec mauvaise foi du vendeur

Par **defi14**, le **04/02/2015** à **16:04**

Bonjour,

Nous venons d'acheter une maison de 1800 entre particuliers. A première vue tout était Ok mis à part quelques petites mises en conformité à faire au niveau électrique (relier certaines prises à la terre, réunir le tableau électrique composé de 2 éléments)... le vendeur nous avait précisé qu'il avait entièrement rénové l'installation électrique lui-même. Après seulement quelques jours, lors des travaux que nous avons engagé par des professionnels, tous font état d'un grand nombre d'anomalies, notamment sur l'installation électrique qui s'est avérée sous dimensionnée et dangereuse (un seul câble de 6 carré alimentait toute la maison entraînant risque d'incendie, vétusté et bricolage des fils (aucun gainage des câbles électrique, installation réalisée avec des petits bouts de fils parfois de 15cm de différentes couleurs reliés entre eux par des simples dominos, fils électriques mélangés avec tuyau d'évacuation des eaux ect...). Résultat toute l'électricité est à refaire avec un coût estimé de 12500 euros contre les 5000 initiaux établis à partir d'une visite de la maison et du diagnostique. Idem pour l'installation électrique du jardin (éclairage, sonnette, pompe pour piscine) qui est entièrement à refaire car bout de fils électrique dénudés présents à plusieurs endroits dans le jardin dissimulé sous le lierre. Sans parler de la terrasse dont l'évacuation est juste factice et donc inondée à chaque pluie, ou du linteau dans le mur de la porte d'entrée qui a tellement été raboté qu'il n'assure plus sa fonction... Ou les joints des pierres du mur non faits avec trou de 15cm dans le planché, le tout dissimulé derrière une armoire soit disant scellée, qui ne pouvait être déplacée donc restée sur place, mais qui au final ne l'était pas ... Bref la liste est longue. Nous avons fait des photos de toutes ces anomalies et établi des attestations des professionnels qui interviennent pour les travaux.

Notre question est de savoir si tout cela peut représenter un motif sérieux et justifié pour engager une procédure soit amiable, soit au tribunal pour "vice cachés avec mauvaise foi du vendeur" et réclamer aux anciens propriétaire une participation à la remise en état du bien.

faut-il faire constater par huissier les anomalies ? Y-at'il un organisme qui pourrait nous accompagner dans ces démarches et nous conseiller ?

Merci pour votre réponse

Cordialement

Par **moisse**, le **04/02/2015 à 16:17**

Bonsoir,

[citation]vice cachés avec mauvaise foi du vendeur[/citation]

Cela n'existe pas.

Comme vraisemblablement l'acte de vente est exclusif du vice caché (non garanti), c'est le dol qui peut être démontré et poursuivi.

C'est à dire que le vendeur avait connaissance de défauts dont il a volontairement caché l'existence, constituant en cela une manœuvre dolosive.

Mais tout de même, la maison ayant plus de 15 ans, la vente s'accompagne obligatoirement d'un diagnostic sur l'état de l'installation électrique.

Vous pouvez demander une participation au vendeur, mais en cas de refus vous n'aurez d'autre solution que de l'attraire devant le TGI avec l'assistance obligatoire d'un avocat.

Par **defi14**, le **04/02/2015 à 16:36**

Merci ataraxique pour votre réponse.

Oui en effet un diagnostique a été établi mais qui ne faisait état que de quelques anomalies comme certaines prises non branchées à la terre : 5000 euros de frais de réparation établis sur le 1er devis de l'électricien à partir d'une visite de la maison et du diagnostique..

Devons nous faire venir un huissier spécialiste de l'immobilier pour constater toutes les anomalies ou attendre la désignation d'un expert par le juge ? Les photos present et les attestations des professionnels (électricien, maçon, menuisier) suffisent-elles ? Devenons nous stopper les travaux engagés ? Car nous sommes actuellement en location que nous devons quitter dans 2 mois pour nous installer dans la maison... Qui peut nous aider et nous conseiller pour les démarches, sachant que nous avons rendez-vous avec le notaire qui a entériné la vente dans 15 jours..

Cordialement

Par **moisse**, le **04/02/2015 à 18:33**

A un moment ou l'autre vous aurez besoin d'un avocat.

Ceci dit, si vous avez une protection juridique, c'est le moment d'ouvrir un dossier sinistre et de demander une expertise rapidement.

Il semble que la responsabilité professionnelle du diagnostiqueur puisse être mise en cause.

Le consulter.

L'huissier expert en tous corps d'état ?

Un avocat vous conseillera peut-être la désignation d'un référé expertise, mais c'est déjà engager le contentieux.

Le notaire n'entérine pas la vente, il établit l'acte authentique.