

CONSEIL PRATIQUE – VENTE IMMOBILIERE – VICE CACHE

Le vendeur qui a construit lui-même sa piscine doit-il garantir ses travaux ?

EXEMPLE DE SITUATION

Un couple achète d'une **maison** d'habitation comportant une piscine. Quelques années après, la **piscine** présente un affaissement et une **expertise judiciaire** permet de démontrer une **malfaçon** lors de la **construction** de cette piscine. Les **acheteurs** ont demandé au **vendeur** une indemnité équivalente au coût des travaux effectués pour mettre fin à l'affaissement mais ceux-ci ont refusé. Dès lors, les vendeurs envisagent de saisir le tribunal pour obtenir une **indemnisation** à hauteur de leur **préjudice** sur les fondements de l'action en **garantie des vices cachés**, du **dol**, et de la **garantie décennale** du constructeur.

LA SOLUTION DES TRIBUNAUX

Les tribunaux considèrent qu'à partir du moment où les **vendeurs** avaient réalisé ou fait réaliser les **travaux** sans faire appel à une entreprise, ils étaient présumés avoir eu **connaissance du vice caché**. Ils doivent donc garantir les travaux en leur qualité de vendeur.

Le fondement de la garantie des vices cachés implique la nécessité de démontrer l'existence d'un problème non visible au jour de l'achat de la maison et révélé postérieurement. Ce fondement est intéressant dans la mesure où, si les 10 ans de la **garantie décennale** sont dépassés, on peut recourir à l'action en garantie des vices cachés dans un délai de deux ans à compter de la découverte du **vice** et dans la limite de cinq ans après la vente. Dès lors, si le problème apparaît après les 10 ans de la construction, l'action en garantie des vices cachés reste toujours possible. Il faudra néanmoins démontrer que le vendeur avait la connaissance du problème pour ne pas se voir opposer une clause généralement mentionnée dans les actes notariés qui prévoient que les acheteurs acceptent le bien en l'état et renoncent à toute action.

Mais si le vendeur a construit lui-même sa maison, les tribunaux retiendront qu'il avait obligatoirement connaissance du problème et l'action en **justice** sera possible.

Les personnes qui construisent elles-mêmes leur maison ont intérêt à bien respecter les **règles de l'art** pour vendre leurs biens exempts de désordres. A défaut, ils prennent le risque de se voir condamnés à payer plusieurs années après la vente de leur bien d'importantes **indemnités**.

D'un autre côté, les vendeurs qui découvrent un problème important après la vente doivent bien passer en revue tous les fondements juridiques possibles afin d'apprécier les recours qui leur sont ouverts : dol, garantie décennale, vice caché, délivrance conforme....

Mais, pour éviter d'avoir à mener une **action judiciaire** longue et coûteuse, il est préférable de bien s'interroger avant d'acheter une **maison** ou un **appartement** avec des travaux réalisés par l'ancien **propriétaire**.

Chaque cas est différent et les bonnes règles doivent être évoquées devant le tribunal pour espérer gagner la procédure.

Vous rencontrez une problématique ou un litige lors de l'achat ou la vente d'un bien immobilier, je me tiens à votre écoute pour vous assister, vous conseiller et vous défendre au plus près de vos intérêts.

Stéphan DARRACQ