

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 ont saisi 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.

SOLUTION

La Cour de cassation, la juridiction la plus importante en France, leur a donné raison en retenant 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 constructoin, 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 connaissance du problème et l'action en justice sera possible.

CONSEIL

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....

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

www.avocats-maateis.fr

Tél. : 05.56.44.23.50