

REVUE DE PRESSE

AVRIL 2019

20 MINUTES – Edition Marseille Provence – 11 avril 2019 – n°3409

La douche froide des vices cachés

Il y a un os Des recours existent en cas de malfaçons non détectées au moment de l'acquisition du logement

Des défauts cachés, qui rendent le bien vendu impropre à l'usage ou le diminuent tellement que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. Voilà comment la loi définit un vice caché. La présence d'amiante, des infiltrations d'eau sous une couche de peinture... Bref, des défauts invisibles à l'œil nu. « L'acheteur a deux ans pour agir, à compter du moment où il découvre le problème », explique Denis Soupe, juriste à la **Chambre nationale des propriétaires**. Mais pour obtenir réparation, voire annuler la vente, l'acquéreur doit prouver que le vice est antérieur à l'achat.

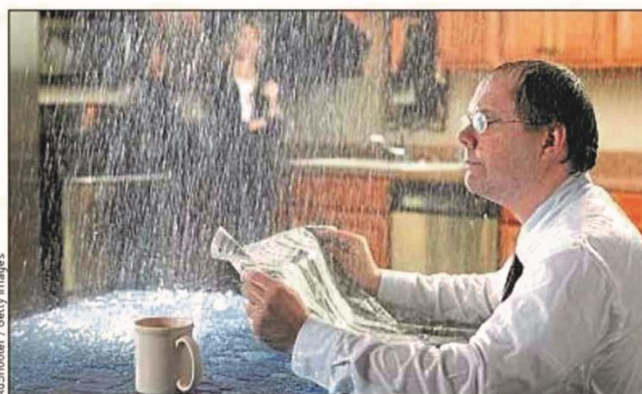
Avoir des traces écrites

« Il faut laisser la zone en état et faire venir un professionnel qui pourra prouver ce que vous avancez », explique l'avocate Aurore Tabordet-Merigoux.

Ensuite, plusieurs cas de figure sont possibles. Première option : le vendeur est un particulier et savait que son bien avait un vice. Ici, ce sera généralement au tribunal de grande instance de trancher. Mais encore faut-il prouver que le vendeur était au courant des malfaçons. Aurore Tabordet-Merigoux conseille « de poser le maximum de questions par mail » avant la transaction. Ces écrits permettront « de prouver que le vendeur a éventuellement dissimulé des informations ».

Conseils de chasseurs pour débusquer le loup

Face à ces désagréments, l'avocate Aurore Tabordet-Merigoux recommande aux acheteurs de mener une petite enquête de voisinage, pour vérifier les dires du vendeur. Cette maison



En cas de vice caché, il existe des recours pour obtenir réparation.

Et si le particulier ignorait réellement la présence du vice ? « On ne peut pas agir directement à son encontre, mais se retourner contre les experts qui ont réalisé les diagnostics obligatoires (électricité, termites...) et n'ont pas découvert le problème », ajoute-t-elle. Deuxième option : le vendeur est un professionnel.

Une présomption de mauvaise foi pèse alors sur ses épaules. Son statut et ses connaissances devaient lui permettre de détecter le vice caché et d'en informer les acheteurs. La bataille judiciaire sera un peu plus simple, mais l'aide d'un expert du droit obligatoire. Un conseil, ouvrez l'œil.

Antoine Magallon

était-elle réellement louée l'an dernier ? Le juriste Denis Soupe conseille, « de faire les visites avec un architecte, qui donnera des informations sur la qualité de la construction et des travaux

effectués ». S'il s'agit d'un appartement, le juriste invite à vérifier « les procès-verbaux rédigés par le syndicat de copropriété », ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble. **A.M.**