



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Vente de biens immeubles affectés de vices ou désordres

Question écrite n° 17145

Texte de la question

Mme Lisette Pollet appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés rencontrées par de nombreux acquéreurs de biens immobiliers confrontés, après la vente, à la découverte de vices cachés, de non-conformités, de désordres dissimulés ou de diagnostics inexacts. Ces situations peuvent placer les acquéreurs dans une impasse particulièrement lourde : coût des travaux, impossibilité d'occuper normalement le bien, nécessité d'engager une expertise, délais importants de la procédure civile, frais d'avocat et incertitude sur la solvabilité du vendeur. Si le droit civil offre en principe plusieurs voies d'action, notamment sur le fondement de la garantie des vices cachés, du dol ou de la responsabilité contractuelle, ces recours ne permettent pas toujours d'apporter une réponse effective, rapide et proportionnée au préjudice subi. Dans certaines affaires, les éléments découverts après la vente peuvent pourtant laisser penser à une véritable dissimulation organisée : travaux volontairement masqués, informations essentielles tues à l'acquéreur, documents inexacts ou présentation trompeuse de l'état réel du bien. De telles situations peuvent s'apparenter, aux yeux des victimes, à des manœuvres dolosives, voire à une escroquerie. Pour autant, la voie pénale demeure souvent difficile à mobiliser, les plaintes étant fréquemment classées sans suite ou les faits renvoyés vers le seul terrain civil, faute de caractérisation suffisante de l'intention frauduleuse. Elle lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour améliorer la protection effective des acquéreurs confrontés à de telles situations, faciliter le traitement des dossiers dans lesquels la dissimulation frauduleuse paraît caractérisée et mieux articuler les réponses civile et pénale lorsque les désordres révélés après la vente ne relèvent pas seulement d'un litige contractuel, mais semblent procéder de manœuvres destinées à tromper l'acquéreur.

Données clés

Auteur : [Mme Lisette Pollet](#)

Circonscription : Drôme (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17145

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 juillet 2026](#), page 6791