



Vice caché ou dol possible?

Par **Bimbao**, le **11/08/2009** à **16:29**

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition d'une maison il y a 2 mois en passant par une agence. C'est nous qui avons trouvé le vendeur et c'est donc lui qui a réglé les frais d'agence. Lors de la visite, le propriétaire nous a expliqué qu'il avait refait la salle de bain car il y avait une baignoire d'origine (30 ans) et qu'il voulait la remplacer par une douche à l'italienne. Il faut préciser qu'il n'est resté que 2 ans dans cette maison.

Quelques jours après notre emménagement, je me suis aperçu que le mur situé entre la cuisine et la salle de bain était humide. J'ai cherché d'où pouvait venir le problème et c'est un ami maçon, carreleur,... qui m'a dit que la douche n'avait pas été faite correctement et que l'eau coule de partout. Manque de bol, notre bloc sanitaire (WC, salle de bain et 1m de la cuisine où repose les éléments) est entièrement en bois. J'ai donc contacter l'ancien propriétaire pour lui demandé s'il avait fait faire la douche par un artisan et il m'a répondu que c'était lui qui avait fait les travaux. Je lui ai expliqué que nous avons des problème d'humidité et il m'a tout de suite dit: "oh, mais ça a toujours existé!". J'ai pu aller dans le vide sanitaire en cassant un élément de cuisine et j'y ai trouvé le vieux plancher qui était lui même pourri par l'humidité. J'ai pris des photos et j'ai aussi constaté que le propriétaire a remplacé le vieux plancher par une planche non hydrofugée (juste sous la douche).

Là dessus, un voisin expert en assurance, est venu à la maison pour constater les dégâts et me conseiller. Il m'a dit que ce gros problème doit passer en vice caché voir en dol. Il m'a donné les adresses d'entreprises agréées par mon assurance et m'a dit de faire faire des devis afin de chiffrer le montant des dommages. Avec cela, je devrait aller voir un avocat qui me dira si nous devons porter l'affaire en justice ou non.

Après le passage de tous le corps de métier, il s'avère que nous en aurons, au bas mot, pour 15 à 20 000€ de travaux et 1 mois où nous ne pourrons pas habiter dans notre maison.

Certaines personnes me disent que cette action est possible et d'autre me le déconseilles du fait que nous avons acheté la maison à un particulier. Je ne comprends pas car il y a quand même l'agence immobilière qui est un professionnel. D'autre par, il était noté dans le

compromis de vente que le vendeur se dégage de tous vices cachés.
Merci

Par **Solaris**, le **11/08/2009** à **22:07**

Bonjour,

Le vendeur se dégage effectivement des vices cachés pour lui pas de ceux qu'il connaît. L'action est donc possible l'avocat vous aidera sur le choix du fondement juridique. Il est possible de voir avec votre protection juridique de votre assurance de maison s'ils peuvent prendre en charge votre représentation. Il me semblerait opportun de faire dresser rapidement un procès verbal de constat par huissier de justice afin que votre avocat puisse dans un deuxième temps demander une expertise judiciaire.

Par **Bimbao**, le **11/08/2009** à **23:56**

Merci pour cette réponse.
Bonne soirée.

Par **Bimbao**, le **16/02/2010** à **13:39**

Bonjour,

Je viens vous donner des nouvelles car notre problème est bientôt résolu.
Je vais donc vous expliqué ce que j'ai fait en espérant que ça pourra vous servir.

Tout d'abord, j'ai contacté mon assurance pour ouvrir un dossier dégâts des eaux (sur les conseils d'un ami expert). Cette dernière (MAIF pou ne pas la citer) m'a donné une liste d'entreprise agréées puis m'a demandé de les faire venir afin de chiffrer le montant des dommages. Je me suis exécuté. Verdicte: plus de 20.000€ de travaux et 1 mois à ne pas pouvoir vivre dans la maison. Retour vers l'assurance qui a mandaté un expert (autre que mon ami bien sûr). Comme l'ancien propriétaire est à la même assurance que moi, il n'y avait qu'un seul expert. Il nous a réunit pour une réunion d'expertise et a conclu à des infiltrations dû à la construction d'un douche à l'italien sans receveur et sans étanchéité. En conclusion, l'ancien propriétaire est responsable. Je pensais qu'on ne pouvait pas se retourner contre un particulier mais si j'ai bien compris, en faisant la douche, il a réalisé un ouvrage. Il est donc considéré comme "entrepreneur" et se doit d'avoir une garantie décennale.

Voici les articles de loi qui pourront vous être utiles:

- 1.responsable à titre subsidiaire sur le fondement de l'article 1641 du Code Civil
- 2.engagé à réparer la cause du dommage sur le fondement de l'article 2044 du Code civil
- 3.à titre principal, il est responsable sur le fondement des articles 1792, 1792-1 et suivants du Code civil

Conclusion: l'ancien propriétaire est en cause. Il va devoir me payer la somme correspondant

aux causes du sinistre. L'assurance va m'avancer les conséquences puis va se charger de les récupérer auprès de cet escroc.

Voilà. J'espère que ça pourra aider certaines personnes et dissuader des propriétaire malhonnêtes.

Bonne continuation.