



Vices cachés maison de 25 ans

Par **aracil**, le **02/12/2010** à **14:17**

Bonjour,

j'ai acheté une maison en Provence. Je suis depuis constamment ennuyé par des problèmes (toitures , humidité, électricité, plomberie, servitude non existante sur l'acte). La plupart des réparations ont été faites. Le notaire a écrit au vendeur sans succès. Je voudrais savoir si avant de prendre un avocat, je dois lui envoyé une lettre lui expliquant tous ces évènements et le menacer d'annuler la vente par la voie juridique pour vices cachés si on ne pouvait s'entendre à l'amiable?

Je vous remercie sincèrement

jean Aracil

0609742399

Par **mimi493**, le **02/12/2010** à **16:23**

Pour invoquer un vice caché, il faut le prouver, donc faire venir un expert. Si vous avez fait les réparations sans rien faire constater, ça va être difficile.

De plus, le vice caché doit être caché et être un vice.

Je doute par exemple que l'humidité puisse être un vice

Si la servitude n'existe pas sur l'acte, alors elle n'existe pas.

Sur une maison de 25 ans, il est normal d'avoir une électricité et une plomberie qui a 25 ans etc.

Par **aracil**, le **02/12/2010** à **16:43**

Merci pour votre réponse

L'épandage de la fosse septique se fait sur le terrain du voisin et cela n'a pas été acté par le notaire comme étant une servitude, lui même l'ignorant. C'est après enquête auprès des services compétents (mairie, spanc) et du voisin que nous avons trouvé ce lièvre. Le notaire a écrit au vendeur pour régulariser ce problème et il ne répond pas.

D'autre part, je suis d'accord pour la plomberie mais a un degré moindre pour l'électricité. En effet après bien des travaux, nous avons fait installé en plus 3 radiateurs, l'électricien a découvert une installation totalement hors sécurité. J'ai donc pris des photos. D'autre part en vérifiant le conduit de cheminée, je me suis aperçu que la partie du toit autour du conduit avait brûlé (photos). J'ai donc mis un conduit conforme. Je pourrais continuer encore mais je suis usé par ces problèmes et c'est pour ça que je demande de l'aide vraiment merci

Par **mimi493**, le **02/12/2010** à **16:54**

Il fallait faire constater ces problèmes par un expert.

Les dires d'un électricien dont le but est de vous convaincre de faire les travaux n'ont aucune valeur. Avec eux, tout ce qui n'est pas aux normes de construction est dangereux. Comment allez-vous prouver pour le conduit puisque vous l'avez changé ?

Par **aracil**, le **02/12/2010** à **17:11**

Pour l'épandage, j'ai les plans de la mairie et le voisin aussi, et l'attestation du Spanc. En effet le terrain où se trouve l'épandage appartenait au vendeur et ensuite il y a eu échange de terrain. Il ne l'a pas signalé ni lors de l'acte concernant l'échange, ni lors de la vente de la maison.

Pour le conduit, toutes les traces de brûlé sont restées

Je suis d'accord pour l'expert, mais quand on a emménagé on voulait tout faire bien. J'aurais dû être prévoyant. Mais pour le manque de servitude je pense que ça tient la route. J'ai pris un RV avec un avocat. J'espère aussi dans l'honnêteté du Tribunal de grande instance merci si vous avez d'autres infos

Par **mimi493**, le **02/12/2010** à **17:23**

Vous faites la bonne démarche en allant voir un avocat avec tous les documents que vous avez. Il pourra alors étudier sur pièce vos chances.

Par **aracil**, le **02/12/2010** à **17:25**

MERCI

Par **amajuris**, le **02/12/2010** à **19:38**

bjr,

le vice caché pour être retenu doit exister au moment de la vente (avec des preuves).
généralement dans ce type de litige le tribunal demandera une expertise judiciaire qui est en principe fort longue et couteuse.

cdt

Par **aracil**, le **03/12/2010** à **12:59**

Merci de votre réponse

je m'en souviendrais

jean