



## Vices cachés, quels recours??

Par **fantasia09**, le **20/07/2011 à 18:43**

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition en décembre 2008 d'une maison à 180 000 euros : crédit total. Je dois signaler que lorsque j'ai visité le bien, l'agent immobilier s'est bien gardé de me signaler qu'il y avait une décharge publique pas très loin. Lors de ma visite, la maison a paru saine, sans problème apparent. Mais depuis, de nombreux vices ont apparus : l'évacuation des eaux de la salle de bain s'effectuait directement dans le sol (aucun conduit ou "receptacle". L'eau partait directement sous le sol : En y regardant de plus près, le sol n'était même pas isolé, le carrelage juste posé sur du contreplaqué en bois. Ce qui a eu pour effet l'apparition de moisissure. Le propriétaire avait tout refait : et pour cause, le vice ne devait pas être vu!! Les murs s'effritent, laissant apparaître des poutres de bois pourri..L'électricité n'était pas aux normes, mais j'ignore si l'expertise "électrique" était déjà obligatoire. Le radiateur en fonte, accroché au mur est tombé : il ne tenait que par l'opération du saint esprit, Ce qui a eu pour résultat de casser le carrelage, de fausser ma porte d'entrée que je ne peux plus fermer. Le propriétaire avait lui-même tout refait, a tout camouflé. J'ai pris des photos. Je voudrais me retourner contre le propriétaire et contre l'agence immobilière. Cette maison est entièrement à refaire. J'estime avec le recul que le prix que j'en ai payé est trop élevé. La maison est remplie de vices que je ne peux détailler ici car ce serait trop long. J'estime que je me suis fait avoir. Je voudrais la revendre mais je ne peux pas dans l'état où elle se trouve actuellement, j'y perdrais trop d'argent, et j'ai un crédit sur le dos. J'ai souscrit une assurance assistance juridique.. Cela vaut-il le coup? Si oui, combien de temps peut prendre la procédure? Et en passant par la voie normale, un avocat choisi par mes soins, cela vaut-il le coup? Merci de me répondre. Je n'en peux plus. Cette maison est devenue invivable, tout tombe en morceaux..Merci de vos réponses

Par **pat76**, le **20/07/2011** à **18:49**

Bonsoir

N'attendez pas agissez au plus vite avec le concours d'un avocat spécialisé et surtout prenez un expert pour faire vérifier tous les vices cachés.

Vous ferez citer l'ancien propriétaire et l'agence immobilière.

Par **solaire**, le **20/07/2011** à **23:38**

Vous pouvez parfaitement mettre en oeuvre la protection juridique auprès de votre compagnie d'assurances : c'est l'objet même d'une telle garantie.

Généralement, celle-ci va dans un premier temps diligenter un de ses experts qui rendra un rapport détaillant les malfaçons et/ou vices cachés puis la compagnie se rapprochera des parties en cause pour tenter de trouver une solution amiable.

Je vous conseille toutefois de vous reporter à l'acte authentique d'acquisition du bien immobilier qui malheureusement contient souvent une clause exonératoire des vices cachés...

A défaut, il y aura lieu d'assigner les adversaires en référé-expertise. L'expert judiciaire qui sera désigné par le Président du TGI compétent territorialement convoquera alors les parties et rédigera ensuite un rapport. Si ce rapport vous satisfait et toujours en l'absence de transaction, vous devrez ensuite assigner en homologation du rapport d'expertise.

De longues procédures en perspective mais les frais d'expertise et d'avocats seront certainement pris en charge par votre compagnie dans le cadre de la protection juridique...

Par **cocotte1003**, le **22/07/2011** à **03:27**

Bonjour, l'ancien propriétaire a fait lui-meme les travaux et il en est responsable.

Normalement votre assurance juridique va demander des expertises par des personnes qu'ils vont diligenter mais vous aurez le choix de votre avocat. Regardez bien le montant des frais (avoca, justice ...) qu'ils prennent en charge et surtout, une fois l'avocat choisi, mettez vous d'accord (par ECRIT) sur ses honoraires, cordialement