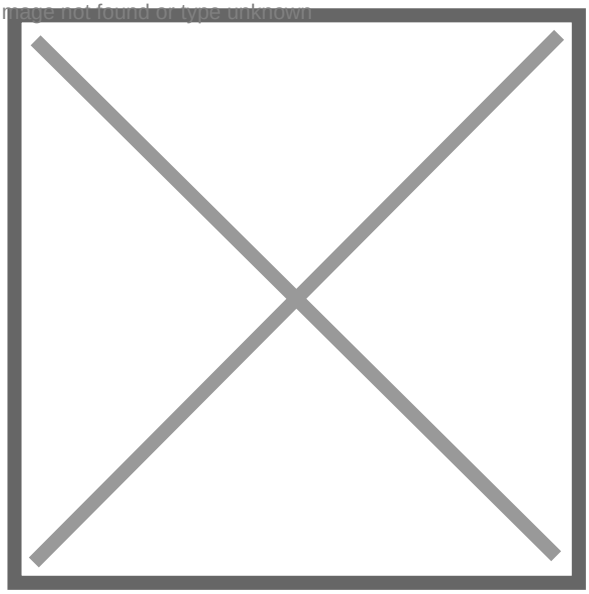
Image not found or type unknown



Clause d'exonération des vices cachés

Par **ronec**, le **21/08/2012** à **08:34**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison qui a été construite par les personnes qui nous l'ont vendu et dans laquelle ils ont vécu 17 ans.

Dans notre acte de vente il y a une clause de non garantie des vices cachés.

Le vendeur peut-il être considéré comme le constructeur de la maison et de ce fait considéré comme "un vendeur professionnel".

La clause d'exonération des vices cachés dans notre acte de vente est-elle valable?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **alterego**, le **21/08/2012** à **18:25**

Bonjour,

Pour qu'une action en garantie des vices cachés soit recevable

1. le vice doit le être caché au moment de la vente (invisible même aux yeux avertis d'un professionnel ou d'un technicien)
2. l'action doit être intentée dans un bref délai, c'est-à-dire dans les semaines qui suivent

l'acquisition.

Votre vendeur n'étant pas un professionnel, la clause de non garantie des vices cachés stipulée dans l'acte est valable. Vous devrez donc apporter la preuve que le vice était connu du vendeur au moment de la signature des actes.

Procédure longue et coûteuse. Ce non pas pour vous dissuader de l'engager, mais pour que vous mesuriez l'intérêt que vous avez ou non à l'entreprendre

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consutation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit***[/citation]

Par **ronec**, le **22/08/2012** à **08:23**

Bonjour,

Merci pour votre réponse mais je penses que vous faites erreurs.

Le vice doit-être caché certe mais aux yeux d'un "bon père de famille" qui visite minutieusement le bien et non d'experts.

Pour le delai d'action il est de 2 ans à compté du jour de la découverte du vice (loi du 17 février 2005) et non dans les semaines qui suivent l'acquisition.

Ne le prennez pas mal, mais j'espère qu'il y a des personnes plus compétentes dans ce domaine sur ce forum!

Les réponses que vous faites peuvent avoir des conséquences!

Par **trichat**, le **22/08/2012** à **10:04**

Bonjour,

Ci-dessous référence d'un article publié par la revue mensuelle d'informations juridiques de qualité "Le particulier" qui traite précisément des problèmes de vices cachés lors d'une acquisition de bien immobilier.
Je pense que vous trouverez tout ce qui vous intéresse.
Mais la clause d'exonération de responsabilité en cas de vice caché est légale.
Seul le vendeur de mauvaise foi peut faire l'objet d'un recours en dommages et intérêts.
Bonne lecture et cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **ronec**, le **22/08/2012** à **10:56**

Merci de votre réponse mais je ne trouve pas "la référence ci-dessous" dont vous parlez.

Par **trichat**, le **22/08/2012** à **11:44**

J'ai effectivement oublié de faire le "copier-coller" de l'adresse du site du Particulier:

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1415493/vente-immobiliere-et-vices-caches

Encore mille excuses.
Bonne journée.

Par **alterego**, le **22/08/2012** à **13:33**

Bonjour,

Vous apportez une note d'humour qui n'est pas déplaisante.

Comment voudriez-vous que j'ignore que l'acquéreur dispose d'un délai de deux ans (délai de prescription de droit commun) après la découverte d'un vice caché pour intenter l'action en garantie ? Le faire dans les plus brefs délais après l'acquisition signifie seulement qu'il est de l'intérêt de l'acheteur à agir au plus vite. A partir de la découverte bien entendu.

Devais-je vous répondre dans des termes choisis par vous ce que vous saviez déjà ?

Pour information sur **"bon père de famille"**, un bref extrait d'un arrêt de Cour d'Appel de Bourges "…le consommateur moyen, au regard notamment du Code de la Consommation, ne peut être considéré comme l'homme actif, instruit, diligent, avisé qu'était le bon père de famille, dans le Code Napoléon, mais comme un être vulnérable…"

…" **MÊME**, aux yeux avertis d'un professionnel ou d'un technicien", expression que vous trouverez dans nombre de décisions et de documentations, signifie que le vice caché ne se limite pas à "non visible au profane" (et non pas "bon père de famille").

"Même", parce ***les yeux d'un profane qui visite minutieusement le bien ne suffisent plus que souvent pas.*** Qui apportera la preuve nécessaire, sinon l'expert ?

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit***

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[/citation]

Par **ronec**, le **23/08/2012** à **12:16**

Bonjour et merci alterego pour ces précisions, encore une fois ne prenez pas mal mon précédent post mais je ne trouvais pas exact votre réponse comparé aux informations de droit que j'avais en ma possession.

Par **alterego**, le **24/08/2012** à **19:35**

Bonjour Ronec,

Soyez assuré que je ne l'ai pas mal pris et que j'ai bien compris ce qui pouvait motiver votre observation.

Cordialement

Par **ronec**, le **28/08/2012** à **14:43**

Bonjour,

J'ai effectué quelques recherches de jurisprudences sur la qualité du vendeur particulier pouvant être assimilé à un "vendeur professionnel".

Voici ce que j'ai trouvé:
Le particulier, n'ayant aucune compétence en matière de construction, qui vend un immeuble dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel ne peut être assimilé à un vendeur professionnel que s'il a lui-même conçu ou réalisé la construction (cour de cass pourvoi n°04-18466, 09-14095, 09-71498).

Par conséquent, cela signifie que dans cette condition le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération des vices cachés.

Une question que je me pose, y a t-il une prescription de la qualification de "vendeur professionnel" si le bien vendu par ce dernier a plus de 10 ans?

Pouvez-vous m'éclairer?

Par **trichat**, le **28/08/2012** à **18:02**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il est effectivement possible d'engager la responsabilité du vendeur d'un immeuble pour vices cachés, lorsque celui-ci peut être considéré comme vendeur professionnel (il a conçu puis construit l'immeuble).
Et cette responsabilité peut être engagée en application de l'article 1641 du code civil, au-delà de la responsabilité décennale et dans la limite de la prescription prévue à l'article 2232 du code civil (20 ans).
Compte tenu de l'âge de la maison et du délai écoulé depuis votre acquisition, vous approchez du délai de prescription d'une éventuelle action.

C'est ainsi que s'est prononcée la Cour de cassation dans un arrêt du 17 juin 2009, dont vous trouverez ci-dessous un petit extrait :

Maître Christophe BAILLY, avocat au barreau de Rennes:

Par cet arrêt de la troisième chambre civile du 17 juin 2009 (N° de pourvoi : 08-15.503), la Cour de cassation affirme que :

« Lorsqu'une personne vend après achèvement un immeuble qu'elle a construit ou fait construire, l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 du code civil ».

.....

"En permettant à l'acquéreur de rechercher la responsabilité du vendeur réputé constructeur, tant sur le fondement de la garantie décennale que sur celui de la garantie légale des vices cachés, la Cour de cassation a remis en cause le principe sus évoqué, mais aussi et surtout rallongé, de façon inédite, la durée de la garantie bénéficiant à l'acquéreur d'un immeuble vendu après achèvement."

Mais la définition du vice caché est restrictive, concernant un immeuble : le vice caché doit rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.

Ce qui ne semble pas être le cas de votre maison, puisqu'elle a été occupée pendant 17 ans par le vendeur.

Il aurait fallu que vous donniez plus de précision sur la nature des éventuels vices cachés que vous soupçonneriez.

Cordialement.

Par **ronec**, le **28/08/2012** à **18:50**

Voici plus de précision:
Nous avons acheté cette maison il y a 1,5 ans et nous avons des problèmes d'eau et d'humidité dans le sous-sol à cause de la montée de la nappe phréatique pendant les épisodes pluvieux.
Mon voisin est venu un jour chez moi et m'a dit qu'il s'étonné de ne plus voir la pompe vide cave qui était, du temps de l'ancien propriétaire, placé dans un trou au niveau du garage. Le trou étant lui même partiellement rebouché. Je précise que lorsque nous avons visité la

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

maison il n'y avait pas de vide cave et le trou était déjà bouché.
Lors des saisons pluvieuses de l'eau est présente et stagne (on a même failli être inondé au mois d'avril/mai) dans ce trou et des traces d'humidités apparaissent sur le sol du sous-sol alors que le vendeur nous avait indiqué qu'il y avait un film plastique sous la chape qui visiblement n'y est pas.
Nous avons également découvert (dans l'hiver 2012) un problème d'écoulement d'eau sur un mur du sous-sol à cause d'un problème d'étanchéité de façade. Nous avions vu les traces d'écoulement lors de nos visites (juin/juillet 2010) mais les vendeurs nous ont indiqués qu'il s'agissait d'un problème de fuite au niveau du bac de douche (mention faite dans le compromis de vente) alors que cela provient du mauvais état du crépis.
La semaine dernière, nouvelle découverte avec un ami qui a des connaissances en construction. Il me dit que des éléments de charpente ont été montées à l'envers (renforts ne tombants pas au bon endroit), le vendeur c'était aperçu de cet erreur (qu'il avait commise en tant que constructeur) et a bricolé des renforts qui se sont tordus sous le poids de la toiture.
Peut-on encore agir contre les vendeurs sachant que nous avons découvert les prémices des infiltrations d'eau au niveau du sous-sol en février 2011 (déclaration faite à cette date à notre protection juridique) ?

Par **trichat**, le **28/08/2012** à **21:30**

Bonsoir,

Effectivement, les malfaçons sont conséquentes, tant au niveau de l'évacuation des eaux pluviales que de la solidité de la charpente.

Mais envisagez-vous un recours pour vices cachés contre votre vendeur?

Si oui, il faut vous rapprocher rapidement d'un avocat spécialisé dans les procédures liées au droit immobilier afin de déterminer les modalités de votre action judiciaire devant le tribunal de grande instance. En effet, comme vous le disait Alterego dans un précédent post, la procédure est longue et coûteuse, car il faudra des expertises.
Il faut déjà vous assurer que vous n'êtes pas frappé par une prescription, c'est-à-dire, une impossibilité d'action. Mais l'avocat que vous choisirez saura vous conseiller.
Peut-être qu'une première procédure en référé - qui ne tranchera pas le fonds du litige, à savoir la responsabilité du vendeur pour vices cachés compte tenu du fait qu'il peut être assimilé à un vendeur professionnel - permettrait de faire désigner un expert judiciaire (en bâtiment, tel un architecte) qui recherchera les erreurs de conception et leurs conséquences actuelles et éventuellement à venir. De plus, cette procédure interrompt le délai de prescription.

Mes conseils ne peuvent aller au-delà de ce que je vous ai dit jusqu'à présent.
Peut-être qu'Alterego pourrait compléter, car nous avons tous des expériences variées dans l'approche de ce type de problèmes complexes.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **ronec**, le **29/08/2012** à **09:53**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Oui nous pensons engager un recours car nous ne trouvons pas d'autre solution et que nous ne pouvons pas revendre en l'état la maison sans informer correctement les futurs acquéreur des vices.
Notre protection juridique va engager une phase amiable avec le vendeur mais je ne crois que cela nous apporte grand chose.

Je ne pense pas que nous soyons frappés de prescription puisque nous avons acheté notre maison en novembre 2010. Le délai d'action étant de 2 ans à partir du jour de la découverte du vice nous sommes encore dans les temps pour faire une action en référé, du moins je l'espère!

Nous rencontrons un avocat vendredi mais je n’ai pas trouvé d’avocat spécialisé en droit de l’immobilier.
Est-il vraiment important qu’il soit spécialisé ou ce type d’affaire est-elle courante pour un avocat ?

Par **alterego**, le **29/08/2012** à **18:10**

Bonjour,

Pour écarter l'application de la clause exonératoire de responsabilité des vices cachés portée dans l'acte, vous devrez apporter la preuve que votre vendeur était assimilé à un constructeur (maître d'œuvre, entrepreneur etc…) qu'il avait acheté les matériaux, conçu l'installation litigieuse et l'avait totalement, sinon au moins en partie, réalisée. En ce cas, il était tenu de connaître le vice.

On recommande généralement un avocat spécialisé dans un type d'affaire, mais celui qui ne l'est pas et qui veut est capable de défendre n'importe laquelle. Il lui suffit qu'il lui porte intérêt.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **ronec**, le **30/08/2012** à **15:15**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour la preuve que le vendeur est le constructeur de la maison je n'ai pas grand chose.

J'ai le plan de la maison sur lequel est indiqué le nom du vendeur en tant que maître d'ouvrage avec sa signature.
J'ai également la demande de permis de construire sur laquelle il est indiqué que l'auteur du projet architectural est le demandeur (vendeur), la déclaration d'ouverture et d'achèvement des travaux faites par le vendeur.

En revanche, je n'ai pas de facture de matériaux, mais je vais essayer de m'en procurer.

Par **alterego**, le **30/08/2012** à **16:59**

Bonjour,

Rien d'étonnant que **"Maître d'Ouvrage"** soit mentionné dans les divers documents que vous citez, ce qualificatif **désigne le propriétaire**.

Maître d'ouvrage ne veut pas maître d'oeuvre.

Est-il mentionné sur les plans ou sur d'autres documents le nom d'un architecte, d'un bureau d'études etc... ?

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **ronec**, le **30/08/2012** à **19:17**

Non il n'y a aucun nom d'architecte puisque dans la demande de permis de construire il est indiqué que l'auteur du projet architectural est le demandeur (vendeur) et sur tous les autres documents dont je dispose (plans, demande de permis de construire, permis de construire, déclaration d'ouverture et d'achèvement du chantier, certificat de conformité) il apparaît seulement le nom du vendeur.

Par **ronec**, le **03/09/2012** à **10:43**

Bonjour,

J'ai rencontré un avocat qui me propose de faire une médiation avec le vendeur mais il n'a même pas répondu à la LRAR que nous leurs avons envoyée, la médiation me paraît mal

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

engagé!

Pour la preuve des vices, seul un rapport d'expertise pourrait les faires ressortir, car nous n'avons pas d'autres preuves.

Pour la preuve que le vendeur a construit lui même la maison je n'ai rien hormis les éléments déjà cités et la confirmation du voisin mais il ne veut pas témoigner, comment faire?

Par **alterego**, le **03/09/2012** à **11:18**

Bonjour,

Ce refus du vendeur serait-il un aveu ?

Si il a construit lui-même (ou au noir) il ne devrait pas être difficile de le démontrer. Le refus de témoigner d'un voisin tendrait à le confirmer.

Vous auriez donc intérêt à engager rapidement une procédure.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **ronec**, le **03/09/2012** à **17:47**

Comment peut-on s'engager dans une procédure alors que nous n'avons aucun élément probant?

Par **trichat**, le **03/09/2012** à **18:18**

Bonjour,

L'élément le plus probant que vous puissiez faire valoir, c'est une expertise judiciaire faite par un homme de l'art (formule consacrée), soit un architecte soit un ingénieur en génie civil (liste disponible au TGI ou à la Cour d'appel).
Mais comme indiqué précédemment, une procédure de référé pour faire désigner un expert judiciaire serait une bonne entrée pour un litige portant sur un ou des vices cachés (de construction).
Bien évidemment, si vous avez des difficultés pour trouver un avocat spécialisé, un bon avocat "traditionnel" peut tout à fait conduire ce type de procédure.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement.

Par **ronec**, le **04/09/2012** à **10:23**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Dans le cas d'une procédure en référé pour faire une expertise judiciaire, si l'expertise fait ressortir des vices mais qui ne sont pas assez graves pour être assimilés à des vices cachés quel est le risque?

Par **trichat**, le **04/09/2012** à **18:35**

Bonjour,

Je pense que vous imaginez bien le risque que vous courez en demandant en référé une expertise judiciaire : si cette expertise concluait à une absence de vice caché, malgré d'éventuelles malfaçons ou erreurs de conception, il vous serait très difficile d'assigner votre vendeur pour vice caché afin d'obtenir des dommages et intérêts.
Et même si vous engagiez par témérité cette action, le tribunal rendra probablement un jugement qui vous sera défavorable.
En revanche, si les conclusions de l'expertise vous étaient favorables, votre action contre votre vendeur (sous réserve qu'il puisse être assimilé à un vendeur professionnel) pour vente avec vice caché devrait se traduire par une condamnation à dommages et intérêts.
Concernant les problèmes de prescription, relisez mon message du 28/08.

Cordialement.

Par **ronec**, le **05/09/2012** à **18:29**

Bonjour et merci trichat pour votre réponse.

Ne sachant pas si il s'agit de vices cachés nous préférons faire une expertise préalable avant d'engager une procédure. Certes cette expertise ne sera pas contradictoire mais si elle permet de faire ressortir des vices qui seront difficilement contestable par le vendeur alors nous pourrons engager une procédure avec plus de sérénité.

Que pensez-vous de cette démarche et d'une tentative de médiation avec le vendeur?

Cordialement.

Par **trichat**, le **05/09/2012** à **19:44**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir,

C'est effectivement la démarche qu'il faut entreprendre.
Même si l'expertise judiciaire n'est pas contradictoire, les conclusions donneront les éléments "techniques" qui vous permettront soit de stopper à ce niveau, car les malfaçons, erreurs de conception ou de construction ne sont pas suffisamment probantes pour engager la responsabilité de votre vendeur, soit dans le cas contraire d'engager une procédure qui vous serait favorable avec l'obtention de dommages et intérêts.

Bien évidemment, une tentative de médiation, si elle aboutit à faire reconnaître par le vendeur, qu'il y a effectivement des "vices cachés" et s'il accepte de vous dédommager, vous gagnerez en temps et en dépenses (les honoraires d'avocat, d'huissier, de nouvelle expertise,... peuvent s'élever à plusieurs milliers d'euros).

Espérant vous avoir apporté, sinon du réconfort, au moins quelques éléments et pistes d'action pour vous permettre de faire valoir vos droits.
Nous tenir au courant des résultats de vos démarches sera notre récompense et aussi un encouragement à apporter à d'autres nos pratiques et expériences professionnelles.

Bien cordialement.

Par **alterego**, le **05/09/2012** à **19:54**

Bonjour,

Si l'action en référé-expertise et les opérations d'expertise judiciaire qui en résultent interrompent le délai de prescription ou de forclusion, il n'en va pas ainsi d'une expertise amiable.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit*** [/citation]

Par **ronec**, le **07/09/2012** à **15:11**

Bonjour,

Oui Alterego, nous savons que l'expertise que nous allons faire ne va pas interrompre le délai de prescription mais nous avons encore suffisamment de temps devant nous pour cela.

Nous aurons au plus tard le résultat de l’expertise sous quinzaine, nous préférons faire cette première expertise afin d’éviter d’engager un contentieux inutilement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par exemple, pour le problème d’eau et d’humidité au sous-sol nous ne savons pas si le problème est assez important pour être assimilé à un vice caché étant donné qu’il n’y a pas de pièce à usage d’habitation au sous-sol. Certes le vendeur nous a caché qu’il m’était une pompe vide cave…

Merci à tous pour votre aide précieuse, nous vous tiendrons au courant.

Par **alterego**, le **07/09/2012** à **18:50**

Bonjour,

Qu'il me soit permis exceptionnellement de rectifier un petit lapsus du 5/09, les opérations d'expertise judiciaire ont obligatoirement un caractère contradictoire.

Cordialement

Par **trichat**, le **07/09/2012** à **20:48**

Bonjour,

Effectivement, je me suis mal exprimé, car je pensais effectivement à une expertise faite par un expert judiciaire dans le cadre d'une mission que lui confierait Ronec afin d'avoir un avis technique sur cette construction.
C'est d'ailleurs la solution que retient au final Ronec. Le coût et le risque pris sont limités.
Mais s'il devait y avoir procédure, une nouvelle expertise devra être réalisée certainement à la demande du vendeur et peut-être même une contre-expertise à la demande de Ronec si la précédente lui était défavorable. Ce sont des phases de procédure assez courantes.
C'est la raison pour laquelle j'avais effectivement conseillé dans un premier temps un référé expertise avec désignation d'un expert qui conduirait sa mission de manière contradictoire.

Le langage juridique ne tolère aucune entorse. Merci Alterego de le rappeler.

Cordialement et bon week-end à vous.

Par **alterego**, le **07/09/2012** à **22:06**

Bonsoir

Vos conseils sont toujours intéressants à lire et vous êtes de bon conseil.

Bon week-end à vous aussi.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **ronec**, le **10/09/2012** à **16:28**

Bonjour,

L'expertise aura lieu demain. Effectivement elle ne sera pas contradictoire puisque faite à notre initiative mais elle nous donnera des éléments qui nous permettrons peut-être de monter un dossier plus solide si il y a procédure.
J'ai longuement discuté au téléphone avec l'expert judiciaire qui va intervenir et je lui ai clairement expliqué que nous souhaitions un avis objectif. A priori, il semble être expérimenté dans ce genre de problème, il m'a dit que rien ne serait inscrit au hasard dans son rapport et que chaque remarque serait justifiée par des normes DTU... et si il considère que les vices ne sont pas démontrables devant les tribunaux alors son expertise se limitera à une simple visite et avis (coût estimé entre 500€ et 1200€ selon si il y a lieu d'établir un rapport ou non).

Cordialement.

Par **ronec**, le **10/09/2012** à **17:26**

Une petite question: Quelqu'un a t-il une idée du coût global d'une procédure judiciaire pour ce type de problème (une fourchette) et de sa durée?

Par **trichat**, le **10/09/2012** à **20:34**

Bonjour,

Le coût que je vais vous donner est forcément approximatif, mais d'expérience, vous devrez prendre un avocat, une expertise judiciaire sera demandée par le vendeur, vous-même aurez peut-être besoin d'une contre-expertise, des frais d'huissier.

Honoraires avocat : 2 000 €
Expertise (+ contre-expertise): entre 800 et 2000 €F
Honoraires huissier (assignation, signification de jugement) : 800 €

Coût approximatif : entre 3 500 et 6 000 €(fourchette)

Durée de la procédure : selon les TGI, entre 18 et 30 mois.

Ce sont des chiffres que j'ai constatés chez mes clients, lorsque j'exerçais encore en profession libérale il y a deux ans dans la région Rhône-Alpes.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **ronec**, le **11/09/2012** à **10:14**

Bonjour,

Merci trichat pour votre réponse. Même si la fourchette est large cela nous donne un aperçu des risques financiers que nous prendrions à faire une procédure.
Selon le résultat de l'expertise cela nous permettra aussi de tout mettre dans la balance avant de prendre une décision sur les éventuelles suites à donner.

Cordialement.

Par **ronec**, le **19/09/2012** à **09:43**

Bonjour,

Voici ce que dit l'expert:

Pour le problème d'eau et d'humidité au sous-sol: la faible pente (0,5%) des tuyaux d'évacuation des eaux de pluie ne permet pas une bonne évacuation d'où le problème rencontré. Seule solution, remettre une pompe de relevage.

Pour le problème d'étanchéité de façade: cela provient du mauvais état du crépi qui a été mal fait à l'origine.

Pour le problème de la charpente: il m'a confirmé que certaines fermettes étaient tournées à l'envers mais que cela n'avait pas eu d'incidence sur la toiture. Il a également remarqué qu'il manquait les 3/4 des anti flambages et que même si cela n'avait pas eu d'incidence il fallait absolument en mettre.

Deux problèmes d'étanchéité de la toiture ont été découverts: un problème est lié à une malfaçon de l'arêtier (problème de recouvrement des ardoises) et l'autre à une malfaçon sur le zinc (solin) de la cheminée qui n'a pas été posé correctement.

Pour le problème d'affaissement des sols intérieur : l'expert dit que l'isolant sous-chape c'est compressé car ce n'est pas le bon qui a été employé. Il nous a dit qu'il n'y avait pas grand-chose à faire étant donné que le carrelage n'est presque pas fendu (donc simplement esthétique) et que l'isolant ne se tassera pas plus. Il nous a simplement conseillé de refaire les joints sous plinthes.

Cordialement.

Par **trichat**, le **19/09/2012** à **09:58**

Bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

L'avis d'un expert est toujours bon à prendre et à suivre.
Au final, les désordres constatés ne mettent pas votre demeure en péril. C'est l'essentiel.
Vous a-t-il indiqué un montant pour remettre tout en ordre?

Peut-être que vous pourriez envisager de proposer à votre vendeur une participation à ces coûts de remise en état. Mais là, ça dépendra de sa bonne volonté.

Heureux d'avoir échangé avec vous et d'avoir un temps partagé vos craintes.

Cordialement.

Par **ronec**, le **20/09/2012** à **08:24**

Bonjour,

Pour le coût des travaux il faut compter 2700€ pour la façade + 800€ pour la toiture + 1000€ pour remettre la pompe (à condition que les drains soient bien présents autour de la maison, ce que l'expert n'a pas vérifié. A défaut de drain c'est au moins 12000€ de travaux).

Ce qui nous dérange le plus c’est la présence de fissures sur un mur (ou il n’y a pas de drain justement), certes pas très importante, mais qui sont, pour moi, lié à la présence d’eau mais l’expert me dit que ce n’est rien mais ne nous apporte pas d’explication. Il est pourtant reconnu que le problème d’eau est susceptible d’affecter les fondations !

Autre chose qui nous dérange c’est qu’il a relevé un taux d’humidité important sur le sol du sous-sol ainsi que des traces de moisissures et champignons. Mais comme c’est un local de 2iéme catégorie on ne sait pas si une action en justice est possible ou pas. Nous attendons donc l’avis de notre protection juridique.

Au final nous ne savons pas si nous sommes fous ou si l’expert prend les problèmes un peu trop à la légère étant donné qu’il n’y a pas de désordre très important pour l’instant.

Cordialement.

Par **alterego**, le **20/09/2012** à **11:16**

Bonjour,

S'il n'en connaissait peut-être pas la cause avec certitude, votre vendeur connaissait l'existence du vice, la clause d'exclusion de garantie insérée dans l'acte est nulle. A vous de le faire valoir.

Le local de 2e catégorie est intégré à la construction. Il est aussi votre habitation, en conséquence une action en justice serait bien entendu fondée.

Si il n'est pas remédié à la cause du vice, la construction est appelée à subir davantage de

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

dommages.

Je ne mets pas en doute les compétences de l'expert en écrivant que l'expertise n'était qu'une expertise officieuse dont vous ne pouviez pas espérer davantage. Les dommages ponctuels relevés méritent des investigations plus poussées.

Cordialement

Par **ronec**, le **09/04/2013** à **18:42**

Bonjour,
Nous avons fait assigner en référée début février les vendeurs de notre maison pour vices cachés, mais il y a déjà eu 3 renvois et notre avocat vient de nous faire savoir que c'est de nouveau renvoyé à mi-mai.
Nous pensions que le référé était une procédure rapide, pensez-vous que c'est normal car nous demandons simplement que soit nommé un expert judiciaire?
Notre avocat nous a dit que la partie adverse n'avait pas encore eu le temps de conclure.

Par **trichat**, le **09/04/2013** à **20:53**

Bonjour,

La procédure de référé est assez rapide puisque le tribunal ne tranche pas le fond du problème. Dans votre cas, il s'agit de désigner un expert judiciaire qui aura pour mission d'étudier les différents causes des désordres que vous avez constatés depuis l'achat de votre maison, puis de proposer la(les) solution(s) pour y remédier en évaluant le coût de leur mise en oeuvre.

Il y a certainement une attitude dilatoire du défendeur (le vendeur) qui connaît probablement l'origine des désordres et qui cherche à repousser "la sanction = prise en charge des travaux nécessaires" à plus tard.

Cordialement.

Par **Serge83**, le **17/07/2014** à **11:03**

Bonjour,

Je pense que l'avocat immobilier de la partie adverse cherche à gagner du temps. Une procédure de référé est censée être rapide, surtout dans votre situation. Dans tous les cas, le vendeur est en tord et le sait très bien. Vous finirez par l'avoir à l'usure comme on dit et vous serez dédommagé pour les travaux.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bon courage :)

[fluo]***Bonjour,***
Merci de ne pas utiliser le forum pour faire de la publicité cachée.
J'ai supprimé le lien...[/fluo]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés