



Infiltrations et malfaçons découvertes suite à achat

Par **Greg**, le **13/12/2011** à **21:13**

Bonjour,

Nous avons emménagé dans une nouvelle maison au 1er juillet 2011 après l'avoir visité pendant le printemps particulièrement sec.

15 jours après nous découvrons (suite à un week-end très pluvieux), que le garage situé sous la terrasse qui longe la maison sur deux ailes prend l'eau de toute part (à travers les murs et la dalle du plafond) Depuis, le garage est sans cesse humide, voire inondé d'un cm d'eau. Cette terrasse a 3 ans et a été construite par l'ancien propriétaire sans intervenant professionnel. Il s'avère que suite à une expertise (cabinet indépendant), nous découvrons que les fondations sont trop faibles (19 cm d'épaisseur), la dalle plancher du garage fait 7 cm, les parpaings sont en B 40 au lieu de B 60 et il n'y a pas de chaînages verticaux pour des murs qui font 2 x 12 mètres de longs. Pas de chaînage horizontal qui ceinture le haut des murs. La structure bouge et présente des fissures qui selon l'expertise sont le signe d'une dégradation rapide de l'édifice à court ou moyen terme. Selon des témoignages du voisinage, l'ancien propriétaire était au courant de ces infiltrations et plus encore des malfaçons de maçonneries puisqu'il a dressé un poteau intérieur contre un des murs (enterrés), après la construction pour retenir la poussée qui enfonçait ce mur.

Je voudrais savoir si vous considérez cela comme un vice caché, en raison de la non conformité de la construction. Aujourd'hui, la maison est invendable en l'état ou avec une moins value de l'ordre de 35 %. Les devis se montent à environ 70 à 80000 € en reprise de maçonnerie avec étanchéité pour un prix d'achat de 182000 €. Il semblerait même que la meilleure chose à faire soit la démolition pour repartir à zéro.

Je ne suis pas un professionnel du bâtiment et n'est pas vu les fissures lors de la visite dans ce garage sombre et encombré.

J'attends beaucoup de votre réponse car ce problème engage sérieusement notre avenir. Nous sommes sur le point d'entamer une procédure mais nous cherchons un maximum de renseignements au préalable.

Merci d'avance de prendre du temps à nous éclairer.

Par **chaber**, le **14/12/2011** à **06:30**

Bonjour

Vous avez déjà un bon élément avec le rapport d'expertise qui démontre un défaut de construction.

Si vous avez de solides preuves que les travaux ont été effectués par l'ancien propriétaire sur cette maison, il y a peu, vous devez bénéficier d'une garantie décennale selon art 1792 du code civil.

Les travaux ont été réalisés par entreprise, vous aurez en face e vous un assureur

Les travaux ont été réalisés par le vendeur lui-même, il doit assumer personnellement selon l'art. cité.

Si vous êtes titulaire d'une protection juridique il faut vous en rapprocher car il faudra procéder devant les tribunaux., au titre de cette garantie décennale qui est due de par la loi, plutôt que partir sur le vice caché qui n'est pas souvent retenu

Par **Greg**, le **14/12/2011** à **09:42**

Merci pour votre réponse.
Bonne journée.

Par **chaber**, le **16/12/2011** à **07:45**

pour compléter

voyez l'arrêt de la Cour de Cassation 99.10297 3ème ch civ