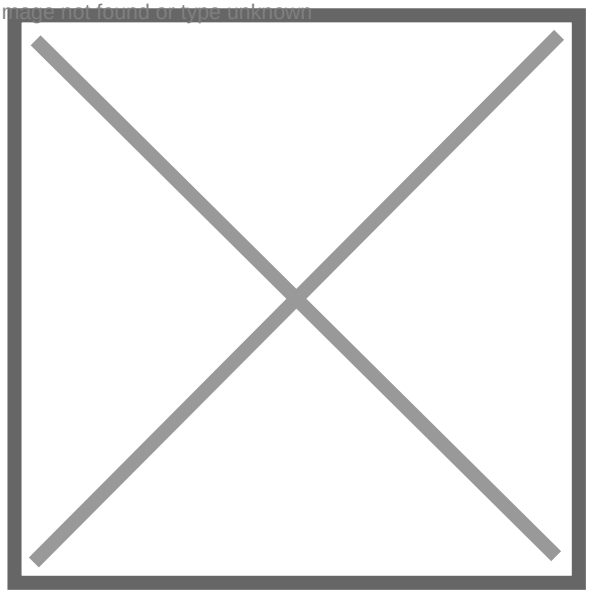
Image not found or type unknown



Infiltration d'eaux dans les pièces du sous sol (chambres)

Par **Sousleseaux**, le **09/01/2011** à **15:05**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a 3 ans.
C'est une maison "inversée". L'ancien propriétaire a creusé dans les fondations pour y faire des pièces supplémentaires.

L'année dernière, nous avons eu un peu d'eau dans l'une des chambre, mais nous avons mis ça sur le compte de la pompe de relevage qui se coince très souvent...

Mais cette année re-belotte. Après les grosses neiges que nous avons eu et la fonte de celle-ci.
La semaine de noël, nous avons dû investir le salon (nous sommes 4 dont deux enfants de moins de 4 ans) car il y avait 3/4cm d'eau en bas (chambres). La salle de bains a été épargné, peut-être parce qu'elle est faite en carrelage, alors que les chambres c'est du lino.

Mon mari a aspiré avec un aspirateur. Ca c'est terminé.

Et là, ça recommence depuis hier :o(
A priori ça viendrait du sol, mauvaise isolation peut-être.

Nous ne savons plus quoi faire... avons nous la possibilité d'un recours quelqueconque même après 3 ans ???

Par avance merci pour votre aide.
Cdlt.

Par **jeetendra**, le **09/01/2011** à **15:14**

Bonjour, il faudrait d'abord faire [fluo]une expertise [/fluo]pour connaitre l'origine de l'infiltration de l'eau, ensuite vous verrez si cela relève de vice caché, de dol, tromperie sur le bien immobilier, bon dimanche à vous.

Par **Sousleseaux**, le **09/01/2011** à **15:19**

Merci pour votre réponse très rapide.

Il faut que je téléphone à une entreprise du bâtiment tout simplement ? Où y a t-il des "critères" à respecter ?

Connaissez-vous les tarifs "à peu près".

Merci !

Par **jeetendra**, le **09/01/2011** à **15:24**

si vous avez par le biais de votre [fluo]assurance habitation [/fluo]une protection juridique, contactez les, d'autant plus qu'un dégat des eaux ça peut les concerner, bon après-midi à vous.

Par **mimi493**, le **09/01/2011** à **17:17**

Le risque est d'être hors-délai pour un défaut que vous avez constaté quasi dès le départ, sans rien faire immédiatement.

Par **chaber**, le **09/01/2011** à **19:36**

Bonjour,
[citation] Le risque est d'être hors-délai pour un défaut que vous avez constaté quasi dès le départ, sans rien faire immédiatement. [/citation]

Pas certain; connaissez-vous la date des travaux et qui les a effectués? Il y a peut-être une piste à creuser au titre le l'assurance décennale

Par **jeetendra**, le **09/01/2011** à **19:41**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

en effet mon confrère Chaber à raison relativement à la garantie décennale, j'y ai pas pensez, bonne soirée.

Par **Sousleseaux**, le **09/01/2011** à **22:21**

Bonsoir,

MErci pour vos réponses.

Concernant la date des travaux, c'est dans l'année avant la vente ou l'année d'avant grand maxi, j'ai moyen de trouver. Nous habitons un petit village, tout se sait ;)

Pour ce qui est de "qui a effectué les travaux", c'est l'ancien propriétaire lui même, qui était à priori "plaquiste".

... On a le moral à zéro...

Par **chaber**, le **10/01/2011** à **05:52**

C'est une piste à creuser mais l'affaire sera rude; il faudra aller en justice, demander une expertise judiciaire qui déterminera s'il y a relation de cause à effet et si la garantie décennale doit intervenir

Par **Sousleseaux**, le **10/01/2011** à **12:27**

Bonjour,

J'ai sorti l'acte notarial. Je ne savais pas trop quoi chercher, mais je suis tombée sur quelque chose... et je pense que du coups, on l'a dans l'os :(

"Le sous-sol existant a été aménagé par le vendeur lui-même à partir des installations existantes ainsi que le reconnait l'acquéreur et qui déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours possible contre le vendeur et ni le notaire soussigné".

D'autre part, on a un certificat communal qui atteste que nous ne sommes pas en zone inondable MAIS un autre paragraphe dit ceci :

"Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.
En effet il est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit - aléa : inondation par l'Essonne.
L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

recours à ce sujet contre le vendeur".

...
...
...

Encore plus le moral à zéro qu'hier...

Par **aie mac**, le **10/01/2011** à **13:04**

bonjour

vous avez tort d'avoir le moral en berne.

le paragraphe mentionné est une belle attestation que l'ancien propriétaire a réalisé les travaux.
vous n'avez effectivement aucun recours contre lui en sa qualité de vendeur.

par contre

ce paragraphe ne le protège en rien de son statut de constructeur, au sens de 1792-1CC; si un désordre de nature décennale survient (et une arrivée intempestive d'eau dans une pièce "vendue" comme habitable l'est, alors sa responsabilité de constructeur est engagée de plein droit et il doit en répondre.
toute mention contraire dans un acte est réputé non écrit et la loi est d'ordre public (aucune dérogation possible, même signée de votre part).

il "ne vous reste plus" qu'à prouver les inondations pour pouvoir, sans coup férir, appeler en garantie votre vendeur en sa qualité de constructeur et lui imposer les solutions techniques pour les résoudre, à ses frais.

cette démarche, compte tenue du libellé de l'acte par lequel il se pense protégé, devra probablement s'effectuer via un tribunal; mais faites dans les plus brefs délais une déclaration de sinistre à votre assureur MRH, qui pourra déjà, dans un premier temps, vous indemniser des conséquences si votre contrat le lui permet, et dans un second temps, au moins au titre de la garantie recours de votre contrat, vous aider dans votre démarche, amiable dans l'immédiat avant d'être judiciaire.

Par **chaber**, le **10/01/2011** à **13:49**

En fonction de vos éléments, je ne peux que confirmer la réponse pertinente d'Aie-Mac

Par **Sousleseaux**, le **10/01/2011** à **14:33**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci Aie Mac pour votre réponse qui me redonne un peu d'espoir.

J'ai contacté mon assurance fin décembre, lors de la première inondation.
Ils m'ont répondu que nous n'étions pas assuré si il s'agit d'une infiltration ou d'une mauvaise isolation des sols...

Ils ne prennent en charge que si c'est une fuite accidentelle.

J'ai essayé de les joindre ce matin sans succès. Je réitérerai plus tard après la sieste de mes enfants. Vu qu'on ne peut plus aller dans les chambres, on dort dans le salon (sieste aussi) du coup, peux pas trop faire de bruit...

Je peux signaler un sinistre même si mon assurance ne la prend pas en compte ?? Ne serait-ce que pour avoir une "preuve" ?

J'avoue que je suis totalement perdue dans toutes ces démarches.

On trime pour s'offrir une petite maison à nous (pas la maison de nos rêves mais au moins une maison avec du terrain pour nos enfants) et on se retrouve dans cette galère...
Je sais bien qu'il y a pire que nous, mais bon... ça fou les boules quand même ;)

En tout cas je suis bien contente d'avoir trouvé ce forum. Vous m'aidez beaucoup et me redonner un peu le sourire :D
Merci encore !

Par **Sousleseaux**, le **10/01/2011** à **23:29**

Bonsoir,

J'ai réussi à joindre l'assurance.
Déjà, pas d'assistance juridique dans notre contrat :(
Ensuite, pour eux c'est une infiltration, donc pas pris en charge. Ils ne font déplacer personne...

Va falloir que je prenne contact avec une entreprise pour faire "attester" le dégât.

Faut-il des critères pour la société que je vais appeler ?
Doit-il est conventionné ou je ne sais quoi ?

Par avance merci (encore).

Par **aie mac**, le **11/01/2011** à **22:08**

[citation]Faut-il des critères pour la société que je vais appeler ?
Doit-il est conventionné ou je ne sais quoi ? [/citation]
dans un premier temps, ce n'est pas une stricte nécessité; il "suffit" qu'il soit professionnel

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

suffisamment compétent pour diagnostiquer l'origine du problème et si possible établir un devis pour les travaux nécessaires à la suppression de la cause des infiltrations.
ce devis constituera la base de votre réclamation que vous présenterez à votre "vendeur".
comme il refusera d'entendre raison, ces éléments constitueront les pièces (qui pourront être complétées) du dossier que vous soumettrez à l'appréciation du juge, qui nommera sans doute un expert pour trancher. ses honoraires seront à votre charge jusqu'au jugement et le resteront si vous perdez, comme ceux de votre avocat; ils seront normalement mis aux frais de votre adversaire si vous gagnez.
mais jeetendra sera plus à même de vous renseigner sur ces points; chacun son job...

Par **jeetendra**, le **12/01/2011** à **17:38**

Le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie nonobstant cette clause. La Cour de cassation dit ici que la clause d'exonération de garantie n'a pas d'effet dès lors que le vendeur la connaît, peu importe sa bonne ou mauvaise foi. Cour de cassation, chambre civile 3 Audience publique du mercredi 16 décembre 2009 N° de pourvoi: 09-10540 (Cassation)

[fluo]Travaux faits par le vendeur et exclusion de la garantie des vices cachés

Un exemple :[/fluo]

"Vu les articles 1641 et 1643 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 18 juin 2009), que Mme X..., qui avait acquis des époux Y... un appartement dont la fiche de conformité établissait que des éléments de l'installation électrique étaient " non aux normes mais acceptables ", a assigné ses vendeurs en responsabilité sur le fondement des articles 1641 et 1792 du code civil au vu d'une expertise judiciaire faisant état de défectuosités et d'une dangerosité certaine de l'installation électrique ; que les époux Y... ont appelé en garantie la société civile professionnelle C...-D...-E... (la SCP notariale) qui avait négocié la vente et délivré une fiche technique décrivant un bien en bon état ;

[fluo]Attendu que pour débouter Mme X... de sa demande en garantie des vices cachés, l'arrêt retient que les travaux de bricolage que les époux Y... ont effectués pour étendre l'installation électrique ne leur confèrent pas le statut de professionnels les empêchant de se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente ;

qu'ils n'ont pas respecté les normes et les règles techniques en vigueur pour ces travaux se greffant sur une installation ancienne dont cependant aucun dysfonctionnement n'est établi de nature à attirer leur attention et caractériser leur mauvaise foi ; que les époux Y... sont de bonne foi ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à exclure la connaissance du vice par le vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;[/fluo]

PAR CES MOTIFS :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]CASSE ET ANNULE[/fluo], dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 juin 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes, autrement composée ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six octobre deux mille dix.

[fluo]Article 1792 du Code Civil [/fluo]

[fluo]«Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.»[/fluo]

C’est la fameuse garantie décennale que vous doit obligatoirement le « constructeur » de réparer à ses frais certains dommages affectant la construction sur une période de dix ans.

L’article L241-1 du code des assurances impose par ailleurs à toute personne dont la responsabilité décennale peut être engagée dans une construction, ouvrage, édifice… de souscrire une assurance de responsabilité décennale.

[fluo]Cet article du Code Civil est important pour votre litige[/fluo], car meme valable lorsqu’elle est insérée dans un contrat de vente d’un bien immobilier entre particuliers, [fluo]la fameuse clause d’exclusion de non garantie des vices cachés ne permet pas au vendeur et consorts [/fluo](l’architecte, le maître d’œuvre, l’entrepreneur, le technicien…,

toute personne liée au maître d’ouvrage par un contrat de louage d’ouvrage (bureau d’études, ingénieurs-conseils, contrôleur technique…) ainsi que le vendeur d’immeuble. Art. L. 111-14 du Code de la construction et de l’habitation (CCH) [fluo]de ne pas répondre de la garantie décennale de l'article 1792 du code civil, on parle à cet effet de responsabilité objective, de plein droit, d’ordre public.[/fluo]

[fluo]A côté de l’article 1792 du Code Civil subsiste également une responsabilité contractuelle de droit commun découlant des articles 1134 et 1147 du Code Civil. [/fluo]

[fluo]Cette responsabilité contractuelle pourra être mise en œuvre, avant réception et postérieurement à la réception de l'ouvrage, si des désordres interviennent mais n’ayant pas les caractères de gravité requis par l’article 1792 du Code Civil, 10 ans pour agir, mettre en

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

cause également (article 1792-4-3 du Code civil).[/fluo].

Bonsoir, la meilleure possibilité juridique c'est d'assigner le vendeur sur le fondement de la garantie décennale, et surtout agir en référé pour obtenir la [fluo]désignation d'un expert judiciaire[/fluo], le recours à un avocat s'impose dans votre cas. Ne vous découragez pas, l'espoir est permis, reprenez confiance en vous, meme si la bataille judiciaire sera apre, longue, cordialement.

Par **Sousleseaux**, le **17/01/2011** à **09:40**

Bonjour !

Désolée pour ma réponse tardive. L'année continue... la grippe s'est invitée chez nous. Pfiou ! Marre déjà de cette année 2011.

Un grand merci pour vous nouvelles réponses.

Jeetendra : Ouah ! Merci pour tous ces détails.
Je vais me poser avec mon mari pour qu'on regarde tout ça.

Un grand merci.
Bonne journée.

Par **jeetendra**, le **17/01/2011** à **17:35**

Bonjour, de rien, courage encore et bonne continuation à vous.

Par **Sousleseaux**, le **11/02/2011** à **14:05**

Bonjour !

Je reviens vers vous, ceux qui voudront des nouvelles ;)

Une société est venue faire un diagnostic gratuit de l'état de notre sous-sol habitable et des mesures à prendre.

Il s'avère qu'aucune étanchéïté n'a été effectué... d'où les infiltrations d'eau. L'ancien proprio a juste mis du placo mais sans faire le nécessaire concernant l'étanchéïté :/
Coût des travaux (cuvelage, barrière d'étanchéïté et drainage) entre 10 000 et 15 000€.

En parallèle, j'ai contacté notre Mairie. Un conseiller municipal donne des conseils juridiques gratuit. Il s'avère qu'il est avocat, ça tombe bien :D

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je dois lui transmettre l'acte de vente pour qu'il regarde bien tout, mais d'après lui, on pourrait avoir gain de cause avec obligation pour l'ancien proprio de nous dédommager à hauteur du coût des travaux.
C'est plutôt une bonne nouvelle :D

A priori l'ancien proprio n'a même pas faire de demande d'autorisation ou de déclaration de travaux à la Mairie pour l'aménagement du sous-sol en chambres et salle de bains et là en plus il est en tord... alors que l'agent immobilier et le notaire nous ont soutenu qu'il n'y avait pas d'obligation vu que les travaux étaient internes à la maison. Bref on s'est bien fait avoir à priori...

Donc encore à suivre ;)
Mais c'est plutôt encourageant.

A bientôt

Par **jeetendra**, le **11/02/2011** à **20:23**

Bonsoir, enfin de bonnes nouvelles pour vous, tenez bon, cordialement.

Par **chaber**, le **12/02/2011** à **06:50**

deux points importants sont à retenir

- Ni les mises en demeure, ni la procédure de référé n'interrompent cette prescription. S[fluo]eule une action au fond devant le tribunal peut interrompre la prescription[/fluo]

- Le référé est une mesure d'urgence qui ne sera surement pas retenue par le tribunal

Il vaut mieux assigner directement au fonds pour interrompre la garantie décennale, ce qui me semble primordial ne connaissant pas exactement la date des travaux incriminés

Par **Sousleseaux**, le **12/02/2011** à **10:12**

Bonjour,

Chaber, j'ai pas tout compris à votre message lol
Vous pouvez me le réécrire en langage "clair" pour une non experte en loi ;)

Par **chaber**, le **12/02/2011** à **11:32**

En termes simples une assignation au fonds est une assignation normale ne nécessitant pas

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

une extrème urgence comme pour un référé

Par **Sousleseaux**, le **12/02/2011** à **11:54**

Merci et désolée d'avoir demandé une explication ;)
C'est plus clair maintenant :D

Par **Sousleseaux**, le **07/03/2011** à **14:40**

Ca se complique...

Je suis mutée en Province, donc on va devoir vendre la maison...
Se lancer dans une procédure nous bloquerait pour la vente. Mais les problèmes liés à la maison nous bloquent aussi...

Encore des complications...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés