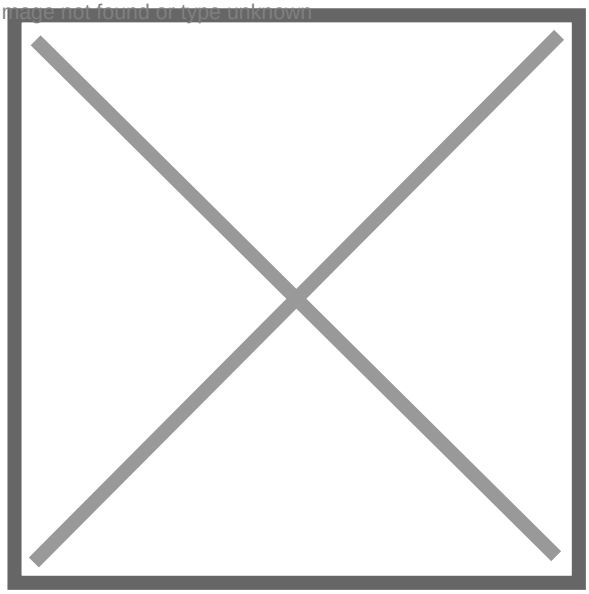
Image not found or type unknown



vice caché fuite d'eau après compteur

Par **valerie**, le **17/10/2019** à **08:31**

Bonjour, je viens d'acheter une maison, hors, l'ancienne propriétaire me signale une fuite d'eau après compteur alors que tout est signé et que j'ai aménagé. Que dois-je faire? Quel recours ai-je ?

Merci beaucoup

Par **goofyto8**, le **17/10/2019** à **10:57**

bonjour,

Si, elle vous l'a signalé ultérieurement, c'est qu'elle était au courant et l'a dissimulé au moment de la signature de l'acte de vente.

Il s'agit bien d'un vice caché et vous êtes en droit de lui réclamer le montant des travaux nécéssaires à la réparation de la canalisation.

Par **valerie**, le **17/10/2019** à **11:05**

rebonjour,

Elle l'a "soit disant" su quand elle a reçu la facture d'eau, et m en a informé. Mais ai-je un recours car cela ne peut plus être un vice caché au vu de sa démarche...

Par **goofyto8**, le **17/10/2019** à **11:34**

[quote]
Le terme de **vice caché** désigne un défaut, affectant un bien **immobilier**, dont la découverte a lieu après l'achat du logement. L'acquéreur, s'il en avait eu connaissance avant la transaction aurait été en mesure de demander une remise, voire l'annulation de la vente.

[/quote]
Evaluez, d'abord, l'importance de la fuite en fermant tous les robinets et en notant les variations d'index du compteur d'eau sur une période d'une heure ou plus.

Faites faire un ou plusieurs devis par des entrepruises, pour remplacer la canalisation percée (s'il y a lieu) et soumettez les à l'ancienne propriétaire , en espérant un règlement à l'amiable.

Par **valerie**, le **17/10/2019** à **12:35**

Merci beaucoup de vos réponses.

Par **morobar**, le **18/10/2019** à **08:09**

Bonjour,

réponses d'autant plus eronnées que tous les actes de vente immobiliers comportent l'exclusion de garantie du vice caché.

Mais ici on n'est pas en présence d'un vice caché mais d'un dol plus vraissemblablement.

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **10:59**

Le vendeur reçoit la facture d'eau, s'étonne du montant et avertit l'acheteur. C'est tout à fait plausible, il ne faut pas y voir malice.

Que faire ? Vérifier l'existence d'une fuite et réparer. Commencer par examiner la chasse-d'eau des toilettes.

Quel recours ? Il n'y en a pas. Les contrats de vente immobilière comportent toujours une clause d'exonération des vices cachés. L'acheteur n'a de recours que s'il détient la preuve que le vice était connu du vendeur.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **11:29**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
L'acheteur n'a de recours que s'il détient la preuve que le vice était connu du vendeur.

[/quote]
Justement, il la détient.

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **12:12**

Quelle est cette preuve ?

[quote]
Si, elle vous l'a signalé ultérieurement, c'est qu'elle était au courant et l'a dissimulé au moment de la signature de l'acte de vente.[/quote]
Plus vraisemblablement, la venderesse est de bonne foi, n'était pas au courant, a simplement constaté une consommation importante au vu de la facture reçue après la vente et en informe l'acheteur.

Je me répète : aller voir du côté de la chasse d'eau, changer les joints si nécessaire, moins de dix euros. Faire aussi le tour de tous les robinets et vannes d'arrêt. Et bien sûr, relever le compteur quotidiennement matin et soir. Avant d'accuser l'acheteur de quoi que ce soit, il faudrait tout de même au préalable vérifier l'existence d'une fuite. On ne sait même pas s'il y en a réellement une.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **13:15**

[quote]
On ne sait même pas s'il y en a réellement une

[/quote]
C'est le conseil que j'ai donné; vérifier la réalité d'une fuite en faisant des relevés d'index robinets et vannes fermés.

[quote]
a simplement constaté une consommation importante au vu de la facture reçue après la vente

[/quote]
S'il y a une fuite dans une canalisation non apparente (par exemple enterrée) et que la fuite est décelable sur une facture d'une période antèrieure à la vente, c'est que la fuite existait forcément avant la vente et que l'ancienne propriétaire ne l'a pas signalé au moment de l'achat.

- soit elle savait qu'il y avait une fuite et a dissimulé l'information pour ne pas entraver la vente: dans ce cas il y a dol

- soit elle l'ignorait mais la fuite est confirmée après l'achat et il y a vice caché.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **13:35**

[quote]
- soit elle savait qu'il y avait une fuite et a dissimulé l'information pour ne pas entraver la vente: dans ce cas il y a dol

[/quote]
C'est possible mais ce n'est pas le plus vraisemblable. Quoi qu'il en soit, la preuve est à la charge de l'accusateur. Les parties sont présumées de bonne foi.

[quote]
- soit elle l'ignorait mais la fuite est confirmée après l'achat et il y a vice caché.

[/quote]
C'est le plus vraisemblable. Mais le vendeur est contractuellement exonéré de sa responsabilité des vices cachés. Sa responsabilité ne peut être invoquée que si le dol est avéré.

Par **morobar**, le **19/10/2019** à **08:05**

Il y a ders gens tétus, mais à ce ,point...

[quote]
et il y a vice caché.

[/quote]
et

[quote]
tous les actes de vente immobiliers comportent l'exclusion de garantie du vice caché.

[/quote]
et aussi:

[quote]
Les contrats de vente immobilière comportent toujours une clause d'exonération des vices cachés

[/quote]
ALors plaider justement l'exclusion de garantie c'est comme d'habitude du grand n'importe quoi.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés