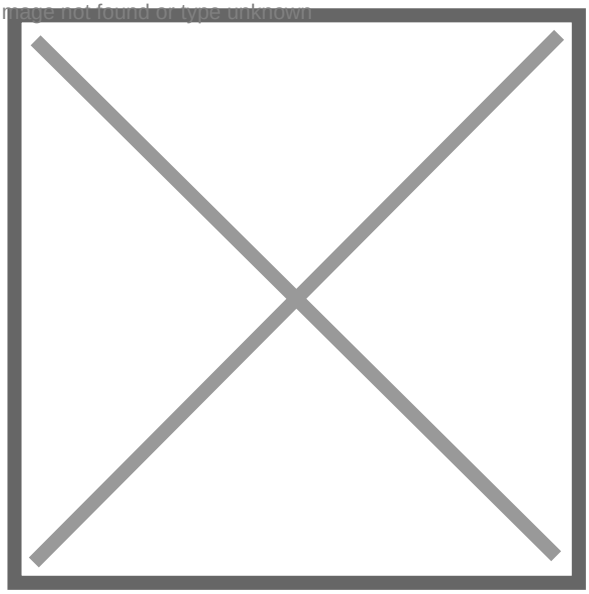
Image not found or type unknown



# Conduits VMC sectionnés par l'ancien propriétaire !

Par **lo13**, le **24/01/2022** à **10:11**

Bonjour,

J'ai eu l'occasion de devenir propriétaire récemment avec l'achat d'une maison datant de 2013. Lors de mon emménagement j'ai eu de nombreuses mauvaises surprises (fuites d'eau dissimulées, plomberie hasardeuse, etc). Je me suis dit que je ne pouvais m'en prendre qu'à moi-même et que j'aurais dû aller plus loin dans les investigations lors de mes différentes visites. Cependant, le plombier venu faire les différentes réparations s'est aperçu qu'aucune de mes 3 VMC ne fonctionnaient. J'ai alors fait venir un spécialiste qui a constaté que les 3 conduites VMC étaient, d'une part, non reliées au moteur dans le grenier (elles sont posées à même le sol comme si elles n'avaient jamais été branchées) mais en plus, celle de la cuisine, dissimulée sous un faux-plafond dans la buanderie, a carrément été sectionnée volontairement.

La notion de vice caché est difficile à prouver certes, mais il semble que je puisse ici faire jouer cette garantie :
- le vice n'était pas apparent (grenier + faux plafond),
- selon une expertise que j'ai fait mener, l'absence de VMC entraine une impropriété à destination,
- pour finir, je dois prouver que l'ancien propriétaire avait connaissance de ce vice. A priori, le fait qu'il ait fait lui-même les travaux le prouve.

Pensez-vous que je puisse entamer une quelconque procédure à son encontre ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **24/01/2022** à **12:30**

Bonjour,

Là, il ne s'agirait plus de "vice caché" mais d'un dol. Le dol est le fait de cacher volontairement des défauts car si l'acheteur les avait connus, il n'aurait pas acheté la maison. Ce n'est plus du "civil", c'est du "pénal". Il faut donc faire venir un huissier qui constatera les états et les mentionnera dans son rapport, puis déposer une plainte pour dol, directement auprès du Procureur de la République.

Une fois l'huissier passé, et avant de déposer plainte, faire une LR/AR au vendeur lui signalant les défauts et lui demander ce qu'il compte faire pour y remédier ou, à défaut, rembourser le montant des travaux que vous êtes contraint de faire réaliser.

Par **lo13**, le **24/01/2022** à **12:58**

Bonjour, tout d'abord merci pour votre retour.

C'est noté pour la notion de dol, dont je ne connaissais pas l'existence. De votre propre expérience, pensez-vous qu'une telle démarche a des chances d'aboutir ? Est-ce que l'on ne va pas me dire que j'aurais pu monter dans le grenier ou encore tester le fonctionnement des VMC ?

Merci par avance pour votre aide précieuse

Loïc

Par **Tisuisse**, le **24/01/2022** à **13:34**

Voyez votre avocat.

Par **Lag0**, le **25/01/2022** à **07:19**

[quote]
Ce n'est plus du "civil", c'est du "pénal".

[/quote]
Bonjour Tisuisse,

C'est un peu plus complexe que cela, le dol peut prendre les 2 formes, civil et pénal (escroquerie).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Dans la grande majorité des cas, on s'arrête au civil lorsqu'il s'agit simplement de faire annuler le contrat ou, comme ici, d'obtenir du vendeur réparation.

Il n'y a aucun intérêt à aller au pénal pour cela, sauf à absoluement vouloir voir son vendeur en prison...

Par **lo13**, le **25/01/2022** à **09:58**

Bonjour,

Quand je vois l'état de la maison maintenant, je ne serais pas contre le mettre derrière les barreaux quelques mois mais bon 😀😀😀😀

Dans tous les cas, merci pour votre retour également, je vais lui envoyer une mise en demeure en lui citant quelques articles de lois qui devraient lui mettre un peu la pression.

Cependant, je cherche encore à obtenir sa nouvelle adresse postale...

Par **morobar**, le **25/01/2022** à **11:56**

Bonjour,

Rebrancher les tuyaux de VMC cela demande 5 minutes.

Ne pas oublier que la plupart sinion tous les actes de vente comportent l'exonération du vice caché, j'entrevois un contentieux sans grande espérance de succès.

Par **lo13**, le **25/01/2022** à **12:24**

Je peux vous assurer que là, ça ne prendra pas 5 minutes.
Les 3 gaines ont été retirées de leur conduit et celle de la cuisine a carrément été sectionnée.

De plus, il existe effectivement cette clause concernant le vice caché mais la garantie ne s'appliquera pas si je peux prouver que le propriétaire connaissait l'existence de ce vice. Or, il n'est pas d'origine, ce qui veut dire qu'il a lui-même fait des modifciations et que donc, dans la logique des choses, il était parfaitement au courant de son existence.

Les photos vous montre l'état des gaines dans le grenier et l'état de celle de la cuisine qui était dissimulée dans un fond plafond.

Dans le grenier : https://zupimages.net/viewer.php?id=22/04/7d7r.jpg
Gaine cuisine sectionnée : https://zupimages.net/viewer.php?id=22/04/qwqb.jpg

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **26/01/2022** à **09:20**

[quote]
ce qui veut dire qu'il a lui-même fait des modifciations

[/quote]
C'est à vous de le prouver.

C'est là que réside la difficulté, surtout si ce précédent propriétaire n'est pas le constructeur. Il pourra toujours arguer être dans l'ignorence de cet état de fait.

En fait il s'agit de requalifier le vice caché en dol.

Par **lo13**, le **26/01/2022** à **09:44**

Bonjour,

La maison datant de 2013, il a toujours été le seul et unique propiétaire jusqu'à mon rachat. Sur le rapport de l'expert, passé inspecter la maison avec le promoteur à ma demande, il est notifié que **la VMC n'est pas d'origine**. Tout comme bon nombre d'éléments dans la maison.

De plus, le faux plafond sous lequel la VMC sectionnée se situe, a été construit par l'ancien propriétaire lui-même, j'ai donc du mal à croire qu'il n'était pas au courant...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés