Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Travaux faits par l'ancien propriétaire

---
Par manu2211

bonjour , j'ai une question . l'ancien propriétaire a émis de dire qu'il avait fais certains travaux comme l'ouverture d'un mur porteur sur l'acte de vente . est ce grave ? il a dit qu'il avait isolation électricité et plomberie . mais il a omis de dire qu'il avait fait une dalle béton et une ouverture sur un mur porteur . en disant que c'était une grange .

---
Par AGeorges

Bonjour Manu,

Tout dépend de quand datent ces travaux.

S'ils ont été faits depuis moins de DIX ans, le vendeur vous doit une garantie décennale.
Et comme il a fait les travaux lui-même et qu'en tant que particulier il ne peut pas contracter une garantie auprès d'une Cie d'assurance, en cas de défaut "structurel", il devra payer les réparations de ses propres deniers.

Donc oui, vous cacher cela est grave.

---
Par manu2211

Ça m'arrangerait l'annulation de la vente

---
Par manu2211

Je précise il date bien moins de 10 ans ça ce voit a l oeil

---
Par AGeorges

Bonsoir Manu,

La base d'une action serait l'article 1644 du Code Civil. Mais annuler la vente ne se fait pas en claquant dans les doigts.
Vous avez vu la "maison" avant de l'acheter. Est-elle devenue soudainement inhabitable simplement parce vous avez découvert que le vendeur y a, il y a un certain temps, fait des travaux sur le gros ?uvre ? Avez-vous constaté des fissures qui vous font suspecter sa solidité ?

Si vous assignez (en justice) votre vendeur au titre de la garantie des vices cachés, il vous faudra :
- prouver le danger (expertise),
- prouver que le vendeur ne vous a rien dit,
- prouver ce que je vous ai déjà donné comme argument, soit avoir caché qu'il vous devait une garantie décennale.

C'est pas gagné.
Offrez-vous une consultation d'avocat spécialisé dans l'immobilier, gratuite ou pas.

---
Par manu2211

Oui j'ai constaté des fissures dessus et d'un côté , on dirait qu'il y a eu des joints de refais sur un côté

---
Par manu2211

La dernière fois il avait dit quil avant carrelage isolation fenêtre de toit. Je précise sur l'acte de vente il a dit isolation totale des murs périphériques et comble . Ce qui est faux a un endroit il a mis de la laine de verre sur le bord pour faire croire que c'est isolé après. Il a dit que c'était une grange donc l'ouverture et la dalle béton ce sont pas fais tout seul

---
Par manu2211

Il a mis du placo non hydro sur une paroi de douche .j'en savais rien de ces normes .....

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Si la maison devient inhabitable à cause de ces travaux non déclarés, vous pouvez invoquer la garantie décennale.
Par exemple si les fissures menacent la solidité du bâtiment.

Pour celà il faut une expertise (à vos frais avancés).
Ensuite il vous faut un avocat pour assigner votre vendeur.
Donc quelques économies et pas mal de patience.

NB : Ni le carrelage ni le placo ne relèvent d'une garantie décennale.

---
Par AGeorges

Manu,

Relevez tous ces éléments et montez votre dossier.
Quand vous aurez fait le tour, consultez un avocat.

Attention tout de même, un tribunal pourrait vous dire :
"mais, Manu, pourquoi n'avez-vous pas fait ces contrôles AVANT d'acheter ?".

Un certain nombre de documents doivent être fournis dans la promesse de vente. Il convient de vérifier que vous les avez tous, au besoin vous demandez à VOTRE notaire ...

Trouver un acheteur qui ne vérifie pas grand chose est une aubaine pour un vendeur un peu malhonnête. Revenir sur une vente signée (depuis quand ?) est loin d'être simple.

---
Par manu2211

c'est facile malheureusement pour une personne qui a fait tout les travaux de cacher certaines chose .....

---
Par manu2211

- Isolation (Fait par le vendeur)
- Plomberie (Fait par le vendeur)
- Electricité ( Fait par le vendeur) j'ai ça dessus mais aucune trace de l'ouverture du mur porteur

---
Par yapasdequoi

Et il sera probablement compliqué de prouver que cette ouverture date de moins de 10 ans.

---
Par manu2211

je pense pas lors de notre derniere entrevue il a dit que c'était une grange et on voit bien que le béton est récent

---
Par manu2211

il me reste les agglos de la cave sur le terrain et les anciennes poutre coupé du dessus sachant qu il a racheter en 2020 et que la dalle était refaite .

---
Par manu2211

ah j oubliais et il a posé un escalier d ou le trou dans le mur porteur pour faire une sortie

---
Par AGeorges

Manu,

S'il a racheté en 2020, ses travaux ne peuvent pas être antérieurs. Et il vous doit une décennale jusqu'en 2030. Il ne pouvait donc pas vous cacher la nature de ses travaux.

---
Par manu2211

Oui je suis d'accord pas de décennale sur isolation ou plomberie ça va , mais sur un mur porteur c'est autre chose. .....

---
Par yapasdequoi

Et il peut aussi y avoir un dol à cause de la dissimulation d'éléments essentiels.
Vous devriez consulter un avocat rapidement pour savoir où ça vous mène (et combien ça coûte...)

---
Par manu2211

Merci de ta réponse ça fait pas longtemps, j'ai fais venir un expert bâtiment pour voir si l'ouverture porte atteinte à la structure le 12

---
Par manu2211

Merci de ta réponse ça fait pas longtemps, j'ai fais venir un expert bâtiment pour voir si l'ouverture porte atteinte à la structure le 12 ou 13 juin