



## Achat maison avec fissures

-----  
Par poivreblanc

Bonjour,

Nous avons visité une maison qui nous plaît beaucoup. Il s'agit d'une maison ancienne totalement rénovée il y a 25 ans. Nous avons constaté de nombreuses fissures sur la maison en façade (traversantes) et sur un coin de la maison.

Les vendeurs (via l'agent immobilier) nous ont écrit que les fissures sont apparues lors de la dernière sécheresse il y a 5 ans (terrain argileux) mais qu'elles n'ont pas bougé depuis. Pourtant, la façade a été refaite il y a 2 ans et des fissures sont visibles. Les vendeurs refusent de faire un diagnostic spécifique et veulent vendre en l'état.

Si nous achetons cette maison, sachant que nous ne sommes pas experts, quels sont les moyens de nous protéger lors de l'achat ?

Si nous achetons, nous ferons nous-même un diagnostic post achat. Pouvons-nous nous retourner contre les vendeurs après l'achat pour vice caché, même si nous reconnaissons avoir vu les fissures, si ces dernières devaient être dues à un problème de structure ?

D'avance merci pour votre aide,  
Alexandre

-----  
Par ESP

Bonjour

Vous partez peut-être au devant d'un conflit juridique important. Je vous conseille de voir dès maintenant un avocat en droit de l'immobilier.

-----  
Par AGeorges

Bonjour PoivreBlanc,

Une chose est au moins certaine. Une fissure largement visible, tant par le vendeur que de l'acheteur, ne peut pas être traitée comme un vice caché !

Dans les diagnostics OBLIGATOIRES en cas de vente figure une analyse de la nature du sol. Le vendeur avait tout de même des possibilités liées aux catastrophes naturelles pour faire traiter ses fissures. Si cela date de plusieurs années, je ne crois pas qu'il soit encore possible d'invoquer cela.

Sans un diagnostic sérieux, vous risquez d'acheter une maison qui se transforme en ruine rapidement et à moins que vous n'aimiez particulièrement les vieilles pierres ???

-----  
Par isernon

Bonjour,

au vu du comportmnt des vendeurs, un seul conseil, chercher un autre bien, vous dormirez mieux.

salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, une fissure apparente n'est pas un vice-caché. Il est fort probable que le contrat contiendra une clause d'exonération des vices cachés si les vendeurs sont des particuliers.

Sauf en prouvant qu'ils avaient connaissance d'un défaut qu'ils vous ont sciemment dissimulé, vous n'aurez aucune garantie.

Soit vous prenez le risque, soit vous payez l'expertise, soit vous cherchez autre chose. Un diagnostic post-achat risque de ne pas servir à grand-chose niveau recours.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Si vous tenez absolument à la maison, la solution technique est de poser des TIRANTS pour resolidariser les murs et ensuite boucher les fissures avec un joint extensible.

Ce ne sont pas forcément des petits travaux !

-----  
Par poivreblanc

merci beaucoup pour vos retours très instructifs. Je sais que c'est très variable, mais avez-vous une idée du risque maximum en terme de coût des travaux ? 10k ? 50k ? 200k ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est impossible de chiffrer de tels travaux sans un diagnostic sérieux !  
estimation : de quelques pots de peinture avec enduit de rebouchage jusqu'à reconstruire la maison...

Demandez une expertise avant toute décision.

Ou bien passez votre chemin et choisissez une maison sans défaut inquiétant.

-----  
Par AGeorges

PoivreBlanc,

Une maison ancienne a souvent des murs très épais, mais elle n'a pas été construite sur une dalle en béton armé. Les murs peuvent donc plus ou moins bouger si le sol bouge, notamment à cause d'une sécheresse anormale.

La seule vraie base solide est un diagnostic d'architecte, mais vous pouvez tout de même regarder la forme générale de la construction. Des fissures traversantes avez-vous dit ? cela veut dire jusqu'où ? on voit dehors de l'intérieur de la maison ?

Les constructeurs parlent parfois de fissure cosmétiques, nées d'un certain retrait du matériau extérieur.