# Dol vente immobiliere

---
Par SYLVIE

Bonjour,

Nous venons d'acquèrir une maison quasiment neuve puisque achevée en mai 2022. Le vendeur y a habitait que quelques mois.
Il s'avère que le vendeur nous a caché bcp de choses. Il est précisé sur l'acte qu'il a effectué lui même la plomberie et le carrelage, or nous apprenons qu'il a fait 80 % lui même. Nous avons constaté qu'au lieu d'avoir 30 cm de laine projetée dans les combles il n'y en a que 3 cm. De plus la clim réversible qu'il a posé dans la pièce de vie est d'occasion (plus de 6 ans) mais surtout qu'elle n'est pas du tout adaptée à la taille du salon mais est faite pour une chambre de 12 m2. Le DPE que nous avons classe la maison en A. Or avec ce peu d'isolation elle ne peut être classé A mais au moins B ou C. Après renseignement auprés du diagnostiqueur il l'a classé A car il n'est pas monté dans les combles pour constaté et s'est basé sur facture d'isolant que le vendeur lui a montré. Ns avons de l'humidité qui remonte sur les bas des cadres de certaines portes. Ns apprenons aussi que la porte qui dessert le garage et la pièce de vie aurait dû être en PVC et non en aglo comme ns avons. La porte en PVC a pourtant été facturée par le vendeur de menuiserie.
Les mûrs de clôtures extérieures se fendent car absence de ceinture mais la maçon qui a fait juste le gros oeuvre nous informe que c'est le vendeur qui l'a fait donc aucune décennale possible.
Le vendeur reconnait tout cela et nous propose de changer la clim et remettre de l'isolant dans les combles.
Nous nous demandons ce que nous allons découvrir encore. Nous avons écrit a sa notaire pour relater les faits mais elle nous répond pas. Nous avons fait appel a un conciliateur, nous avons RDV le 21/12.
Que pouvons nous faire pour se protéger ? Peut on demander préjudice moral ?
Nous vous remercions,
Bien cordialement,
Sylvie xxxx  anonymisation

---
Par yapasdequoi

Bonjour
Consultez un avocat.  C'est obligatoire pour une procédure de dol.

Vous devez avoir les preuves de la tromperie afin d'espérer un résultat positif.

---
Par SYLVIE

Merci de votre réponse.
un conciliateur ne suffira pas ? Sa notaire ne ns répond pas ni a mail ni appel. Avocat engendre des frais mais s'il faut en arriver la....

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez tenter une transaction avec les conseils d'un architecte qui saura évaluer le montant du préjudice auquel vous pourrez prétendre.

A défaut de solution amiable, reste la procédure judiciaire sur le fondement du dol ou du manquement à obligation de délivrance. La nomination d'un expert judiciaire sera nécessaire, à demander au tribunal.

---
Par yapasdequoi

Sauf si le vendeur accepte de vous indemniser, il faudra passer par le tribunal.

Comptez plusieurs milliers d'euros et plusieurs années de procédure.

---
Par Niki

Si vous n'avez plus confiance je vous conseille de casser la vente ?

---
Par yapasdequoi

La vente ne peut être annulée que par le tribunal.
Et la garantie décennale est à la charge du vendeur s'il a fait lui-même les travaux.
Toutefois s'il est récalcitrant il faudra la aussi un jugement après expertise judiciaire.

---
Par SYLVIE

Merci à tous de vos réponses.

Nous avons rdv le 21/12 avec un conciliateur de justice et nous allons voir ce que l'ont peut faire et ne pas faire. Mais notre moral est mis à rude épreuve