



Dol vices cachés

Par Guilhau

Bonjour à tous,

Nous avons acheté une maison en septembre 2021, nous avons découvert des erreurs de diagnostics (réalisés en mai 2021) en faisant réaliser de nouveaux diagnostics en juillet 2023 car nous soupçonnions plusieurs désordres (ex : chaudière standard de 2001 au lieu de chaudière à condensation de 2019, des données fausses indiquées dans le DPE, aucune photo prise par le diagnostiqueur et des anomalies non détectées comme absence d'amenée d'air concernant le Gaz, anomalies électricité et des conduits en amiante non déclarés qui étaient connus des vendeurs car détectés quand ils ont acheté la maison (nous avons pour preuve les diagnostics qu'ils avaient obtenu en achetant cette maison).

Ils ont caché ces conduits par un isolant simple multicouches qui n'est qu'un complément d'isolant, les vendeurs ont déclaré qu'il ont isolé le grenier (inscrit dans l'acte de vente) en indiquant à leur diagnostiqueur 15cm d'isolant, cette donnée apparaît dans leur DPE alors qu'en réalité l'isolation est insuffisante dans notre nouveau DPE? Il n'y pas de vrai isolant derrière cet isolant multicouches qui fait que 2-3cm (nous pouvons voir parfois des restes de laine de verre des années 1960 humides et non fonctionnels derrière et parfois seulement les tuiles de la toiture), et c'est sans compter qu'un extracteur d'air a été posé par eux dans une salle de bain sous le grenier et cet extracteur n'est pas relié à l'extérieur, une plaque en metal condamne cet extracteur, sur cette plaque se trouve un seau avec de l'eau de pluie. Tout était bien caché derrière cet isolant simple.

De plus, Il y a eu la validation de la conformité de la mairie juste avant la signature chez le notaire, la mairie ne s'est pas déplacée pour ces travaux réalisés en 2018 : installation d'une véranda sauf que les vendeurs ont retiré les garde-corps et quand nous avons acheté nous ne savions pas que c'était une infraction.

Nous avons perdu beaucoup de temps dans diverses actions, conciliateur de justice, différentes lettres recommandées pour tentative de résolution amiable, expert de notre assurance qui est venu constaté mais le dossier est incomplet (cependant le dol est approuvé concernant l'amiante), dossier qu'il faut corriger.

Nous avons constaté après notre nouveau diagnostic réalisé que le vendeur nous a indiqué 130m2 habitables dans tous les documents y compris l'annonce sauf que c'est 100m2 habitables. Mais nous ne sommes plus dans les délais légaux pour agir.

L'étape d'après serait l'assignation? Concernant le diagnostiqueur comment pouvons-nous prouver qu'il n'est jamais venu? (Nous n'avons d'ailleurs pas la facture des diagnostics) car nous pensons que c'est le cas.

Pensez-vous que l'annulation de la vente est possible?

Merci beaucoup d'avance pour votre aide et conseils.
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Seul un avocat qui pourra étudier tous vos documents pourra vous répondre formellement.
De toute façon pour faire valoir un dol, il faudra un avocat et sans doute encore quelques expertises.
Le tribunal peut dans certains cas faire annuler la vente.

Par StephaneB

Bonjour

Vu tous vos soucis, l'appui d'un avocat apparaît plus que le bienvenue quelles que soient les démarches que vous allez faire.

Pour la résolution, pourquoi pas, mais comptez 6 - 7 ans de procédure avec un premier jugement et ensuite l'appel. Et ce n'est même pas dit que vous récupérerez votre argent. Votre vendeur aura peut-être tout dépensé. Il vaut mieux que le tribunal estime un montant pour remettre en état les désordres et condamne alors le vendeur à verser ledit montant.

Bon courage.

Par Fabrice75499

Bonjour,

StephaneB,

Pouvez-vous expliquer cette phrase "Et ce n'est même pas dit que vous récupérerez votre argent. Votre vendeur aura peut-être tout dépensé."

Cela n'a rien à voir ? Si un DOL est prouvé le vendeur doit resituer l'ensemble des sommes + préjudices non ?

Rien à voir avec s'il à de l'argent ou pas ?

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

En théorie vous avez raison. Mais si le vendeur est insolvable ? Vous n'aurez plus la maison et devrez attendre (espérer) la somme d'argent pendant des années...

Évaluez bien les risques. Parfois il vaut mieux faire "la part du feu" et par exemple demander une indemnité pour faire les travaux plutôt que l'annulation de la vente.

Par Fabrice75499

Ah bon ?

Mais le vendeur est forcément solvable ?

La justice ordonnera qu'il revende/saisisse son bien pour rembourser non ?

Vendeur A vend à Monsieur B

Vendeur A avec l'argent de Monsieur B achète un nouveau bien

Monsieur B invoque le DOL est gagné.

Vendeur A doit revendre son nouveau bien pour rembourser Monsieur B ?

Ou ce n'est pas comme cela que ça fonctionne ?

Belle journée

Par yapasdequoi

C'est possible. Mais tout n'est pas toujours aussi simple.

Par Fabrice75499

Merci pour ces éclaircissements !

Effectivement chaque situation est différente ! Enfin concernant les années cela dur "réellement" 6-7 ans ?

Par yapasdequoi

Personne ne peut vous donner une durée. Il peut y avoir de nombreux rebondissements.

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Les travaux de remise en état représentent approximativement quel montant par rapport au prix de vente ?

Par StephaneB

Sur la durée, comptez tout d'abord une phase d'expertise, soit environ 1 an.

Ensuite, il y a une phase avant le procès où toutes les parties s'échangent des mémoires. Avec l'audience et le jugement comptez entre 2 et 3 ans a minima.

Puis vient l'appel, et de nouveau des échanges de mémoire, de mises en appel avec derrière l'audience et le jugement : avec de la chance suivant votre Tribunal, comptez 2 ans sinon, c'est plutôt 3.

Et durant tout ce temps, votre vendeur fait ce qu'il veut de l'argent que vous lui avez donné.