



Fuite d'eau découverte après achat

Par thm

Bonjour,
j'ai acheté une maison et juste après être passé chez le notaire, les agents du service des eaux de la commune sont passés pour faire le relevé du compteur d'eau.

Ils se sont aperçus qu'il y avait une consommation d'eau en cours et sont venus me voir (j'étais en train de déposer quelques cartons dans la maison).

Après quelques tests, on s'est aperçu que la fuite se situe entre le compteur et la maison. Comme c'est une maison ancienne, je n'ai aucun plan m'indiquant où passe la canalisation. En plus le compteur se situe en contre-bas de la maison, il y a bien 2m d'écart entre le trottoir où se situe le compteur et la cour de la maison. Il va sûrement y avoir de gros travaux de décaissement pour localiser le tuyau et réparer.

En faisant 2 relevés espacés de 2 jours, j'ai une consommation de 1.6 m3 pour une maison qui est inoccupée !

Le vendeur m'a communiqué l'index de son dernier relevé de décembre 2023 et par rapport à l'index actuel, il y a un delta de 192 m3 (la personne vivait seule dans la maison, pas de piscine).

J'ai informé le notaire mais je n'ai pas encore de retour (la vente a eu lieu il y a 5 jours).

Quels sont mes recours dans cette situation ?

Est-ce que le vendeur peut déclarer ce sinistre à son assurance ?

Est-ce que je peux déclarer ce sinistre à mon assureur sachant qu'il est antérieur à la date de départ de mon contrat ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement.

Par hideo

Pour le vendeur,
Si il avait une assurance spécifique pour ce genre de fuite ou si son contrat d'habitation couvre ce genre de sinistre ,oui il peut déclarer cela à son assurance .

Pour vous ,
Votre assurance refusera la prise en charge ,car le sinistre existait avant la signature de votre contrat.Il faut savoir également que rares sont les contrats d'habitation qui couvrent ce genre de chose.Il faut prendre une assurance spécifique auprès de votre compagnie des eaux.

Par thm

Merci pour votre réponse même si elle ne me rassure pas !

Par janus2

Bonjour,
Je suppose que vous avez procédé à un relevé de compteur le jour de la vente et au changement de titulaire. Donc votre vendeur paiera l'eau perdue dans la fuite jusqu'au jour de votre achat.
Concernant les travaux, ils sont malheureusement à votre charge. En effet, on peut considérer cela comme un vice caché, or, les actes de vente exonèrent toujours le vendeur (non professionnel) pour les vices cachés (sauf à démontrer

que le vendeur avait connaissance du problème et l'a volontairement caché).

Par thm

Merci pour cette réponse.

J'ai effectivement relu l'acte vente et il n'y a vice caché que s'il y a volonté du vendeur de le dissimuler.

Pourtant la définition de vice caché est : "quelque chose qui, si j'en avais eu connaissance avant la vente, m'aurait dissuadé d'acheter".

Je vais me rendre au service des eaux de la commune et leur demander s'il est possible de connaître la consommation en m3 de 2023, pas sûr que je l'obtienne mais je vais tenter. Si elle est d'environ 200 m3 c'est que la fuite est antérieure à 2024 et le vendeur devait être au courant vu la facture qu'il a dû payer fin 2023.

Merci pour votre aide.

Par hideo

Si vous arrivez à prouver que effectivement le vendeur avait des factures d'eau "énormes", cela vous permettrait d'obtenir un arrangement amiable, afin qu'il fasse les travaux à sa charge. Le notaire ayant effectué la vente peut servir de médiateur. Ce serait certainement beaucoup plus simple et moins coûteux qu'une procédure en annulation de vente pour vice caché. Surtout quand on connaît la manière dont fonctionne notre justice particulièrement procédurière. (avocats obligatoire, expertise judiciaire longue etc....). Pour un résultat ?????

Par thm

Merci pour votre réponse.

Oui, c'est ce que je pensais aussi.

Le plus dur étant d'obtenir sa facture d'eau de 2023 !

Par le Notaire pour qu'il prouve sa bonne foi ou peut-être par voie d'huissier, je ne sais pas je vais me renseigner...