



## Achat trop cher, vices cachés, clause d'exonération

-----  
Par Unitek

Bonjour a tous

Voila je suis un peu désespéré j'ai vraiment besoin de conseils

Nous avons acheté une maison il y a un mois, pour un cout bien trop élevé, précipitation euphorie et j'en passe

Il y a dans l'acte de vente la clause habituelle de non garantie contre les vice caché.

C'est une vieille maison et j'avais conscience que tt n'est pas neuf mais plus on gratte plus on decouvre.

Liste de problèmes

Pac air air se met en défaut, il y a une fuite, on n'us déconseille de l'utiliser car risque de tout flinguer. Facutre la plus récente 2021 mais des remplacements de pièces électroniques grillées mais pas de controle global.

Isolation du toit detruite par endroit du a sûrement des nuisibles(on na l'avait pas vu lors de visites)

Cheminée mal constuite, très peu efficace, pas vraiment dans les règles de l'art.

Coup de grâce ce matin après de fortes pluies, salpêtre sur un mur due sans doute a l'humidité par capillarité(fondation sans étanchéité a priori)

Convecteur électrique fixé mais plus alimenté, cable supprimé sans doute pour la pac, donc inutilisable en attendant.

Fissure sur un mur

Absence de disjoncteurs différentiel sur tout les circuits, alors que le diag mentionnait que l'ensemble de l'installation est protégé par au mois un différentiel de sensibilité inférieure ou égal a 30mA(mais déjà réparé par un electricien, car risque pour les personnes je ne souhaitais pass attendre, j'ai néanmoins une attestation de cet électricien qui stipule l'état du tableau avant intervention )

Plus plein de détails mineurs

Pensez vous qu'une action en justice en vue d'annuler la vente pour vice caché puisse fonctionner?

Quels experts ou huissier dois je faire passer pour monter un dossier?

J'arrête les frais et de mettre des rustines partout dans l'immediat pour faire constater?

Comment prouver la mauvaise fois des vendeurs?

Ma maison doit valoir maximum 66% du prix auquel je l'ai acheté...

Je suis désesparé et ca rejaillit sur mon couple...

Merci d'avance a ceux qui repondront

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A priori les problèmes que vous énumérez ne relèvent pas des vices cachés, ni même du dol parce que vous n'avez pas non plus de preuve que le vendeur vous a caché des éléments essentiels.

Bref comme vous l'avez mentionné, la précipitation vous a emporté vers une mauvaise affaire.

Consultez un avocat mais ne rêvez pas.

Vous devrez envisager des frais supplémentaires pour mettre en état,ou bien revendre, mais en y laissant des plumes.

-----  
Par Unitek

Merci pour votre réponse,

Le salpêtre n'était pas visible lors des visites cet été et je doute fortement qu'il soit apparu dans la nuit de hier à aujourd'hui, pour moi il était déjà présent dans les murs.

Je sais que je ne récupérerai pas la totalité des frais engagés, je cherche les points les plus susceptibles de correspondre à la définition du vice caché, le salpêtre et d'isolation n'était pas visible lors des visites.

-----  
Par yapasdequoi

Je répète : voyez avec un avocat. Il faudra des preuves incontestables que le vendeur vous a sciemment caché ces défauts....

Avez-vous des devis pour évaluer le montant des travaux ? Si moins de 5000 euros, laissez tomber...

Entre les frais d'avocat, d'expertise, et le délai (plusieurs années) sans pouvoir faire aucun travaux ... Vous allez vous empoisonner la vie pour un bon moment.

Préférez dépenser votre argent à la remise en état.

-----  
Par Unitek

Les démarches pour faire des devis sont en cours, nous n'avons la maison que depuis un mois. Mais à la louche l'isolation du toit plus l'injection du produit adéquat pour stopper les remontées capillaires sous les murs incriminés, on dépasse largement les 20000 ?.

Nous allons nous rapprocher d'un avocat.

-----  
Par Details74

Bonjour yapasdequoi

Pour ma culture personnelle "Il faudra des preuves incontestables que le vendeur vous a sciemment caché ces défauts..."

Le simple fait de ne pas l'avoir dit est une preuve incontestable dans un dol non ?

-----  
Par yapasdequoi

Article 1137 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2018

Modifié par LOI n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 5

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

Prouver "qui a dit" ou "pas dit" quoi est très compliqué ...

-----  
Par Details74

Ah oui :o ...

"Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie."

Il faut déjà prouver que les défauts existent mais en plus, prouver que c'était pour nous-même déterminant.

Pas simple, je comprends que les procédures prennent des années...

-----  
Par yapasdequoi

C'est pourquoi je conseille si les travaux font moins de 5000 euros de laisser tomber... Mais c'est vous qui voyez.

-----  
Par Details74

Pourquoi au delà de 5000? (toujours pour ma culture personnelle), la procédure pour DOL coûtera bien plus chère ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est un ordre de grandeur... Rien ne permet de prévoir combien coûtera la procédure ni combien de temps elle durera. A savoir tant que les expertises ne sont pas terminées, vous ne pourrez pas faire de travaux, sauf exception.