Dol immobilier recours

Par lamarcheuse

Bonjour,
Nous avons achetés une maison cet été, après de grosses pluies, il s'avère qu'il pleut dedans, il y a également des odeurs d'égouts qui apparaissent à n'importe quand ds la maison entière + extérieur (maison au tout à l'égout). Une poutre porteuse bouge depuis peu de temps, un étai a été posé en attendant l'entreprise. Pour toutes ces choses, des artisants étaient intervenus il y a quelques années, ce qui fait que la poutre qui a été posée est sous décennale et les travaux du couvreur pour la pluie qui arrive dans la maison aussi. Un expert est passé et nous dit qu'il n'y a aucun vice caché alors que notre protection juridique nous a parlé de dol. Ma question est de savoir si le fait qu'il y ai une décennale ne constitue vraiment pas un vice caché, une action est-elle envisageable contre l'agence immo qui nous a vendu le bien ? Car sérieusement qui achèterai une maison dans laquelle il pleut ou ca sent les égoux fréquemment et dont une poutre menace de tomber ? Sachant que les propriétaires étaient au courant puisque nous avons appris par le couvreur qu'il était revenu l'an dernier pr ce problème de fuite.
Merci par avance de vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous déclaré un sinistre à la décennale (ou plutôt à la DO que le vendeur a certainement souscrite)?
Il faut déjà identifier ce que la décennale peut prendre en charge. C'est la piste principale que vous devriez suivre.

Les particuliers vendeurs sont exonérés des vices cachés, donc pas de recours dans cette voie.
Ensuite pour le dol, il faut prouver une intention de cacher une anomalie, c'est en général assez complexe et très long.
Il vous faut un avocat.

Par lamarcheuse

Bonjour,

Merci pour votre retour, pour la pluie qui tombe dans l'extention, l'artisan est déjà passé pour refaire mais l'isolant est pourri par l'eau et il nous dit que ce n'était pas de son ressort, l'expert nous dit le contraire. Pour l'instant nous n'avons pas eu de nouvelle grosse pluie du fait nous ne savons pas si ce qu'il a fait va stopper le problème. Concernant la poutre qui bouge beaucoup l'entreprise doit passer d'ici 15 jours, la poutre ne semble pas fixée au mur. Même si les travaux sont sous décennale il est gênant de faire revenir des artisans qui ont déjà mal faot leur travail à la base. Quel serait le bénéfice d'avoir un avocat dans cette situation si le vice caché ne peut pas être "invoqué" ?

Par yapasdequoi

L'avocat est obligatoire dans une procédure pour dol.
Et l'assurance décennale vous indemnise, elle n'impose pas de faire revenir le même artisan.

Par StephaneB

Bonjour

Vous êtes plutôt dans une procédure de vice caché, facilement démontrable, mais il ne faut toucher à rien.

Il faut que vous passiez par un avocat, si possible par votre assurance pour ne pas avoir à payer les frais. Vous faites constater les soucis par un huissier au plus tôt afin de donner du grain à moudre dans la procédure. Si vous pouviez avoir une attestation du couvreur, ce serait un énorme plus.

Votre avocat saisira le juge en référé pour qu'il soit nommé un expert qui établira un rapport au regard de ses constatations (d'où l'intérêt de ne rien toucher). Il précisera si les soucis étaient présents avant la vente et s'il y a moyen que vous en ayez eu connaissance avant la contraction de celle-ci.

Si le rapport de l'expert est en votre faveur, il vous faudra demander au tribunal civil la résolution de la vente ou un remboursement partiel de la part du vendeur, en espérant qu'il n'ait pas dilapidé tout votre argent.

Par yapasdequoi

Sauf que l'acquéreur a acheté en l'état et exonéré des vices cachés le vendeur non professionnel dans l'acte notarié...
L'avocat vous conseillera.

Par StephaneB

Tststststs yapasdequoi

L'acquéreur a acheté en l'état, mais il n'aurait pas acheté s'il avait connu les vices dont le bien souffre.
Et ça, c'est reconnu par le code civil comme un vice caché connu du vendeur et tu par celui-ci.

Dans ce cas, le juge civil peut choisir entre la résolution et baisser le prix de la vente.

Je précise que je connais très bien cette procédure, étant passé par là (malheureusement).

PS: avec l'appel, il faut compter 7 à 9 ans de procédure d'où l'intérêt de passer par la protection juridique.

Par yapasdequoi

PAs de problème pour moi, ayant également l'expérience d'une procédure pour dol, il faut dans un tel cas prouver l'intention dolosive du vendeur.
Donc bon courage, et avocat obligatoire.
Et aussi, je confirme la durée de 5 à 10 ans.

Par StephaneB

Prouver l'intention dolosive ? Je n'en vois pas l'intérêt, car elle apparaît évidente si les vices cachés connus avant la vente peuvent être prouvés.

Dol a pour conséquence annulation du contrat.

En jouant sur les vices cachés, Article 1641 du code civil, on peut demander un prix plus bas, article 1644 du code civil.
Il faut donc choisir la bonne procédure.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165624/#LEGISCTA000006165624]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165624/#LEGISCTA000006165624[/url]

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites

Par lamarcheuse

Merci pour vos retours, je pense effectivement me tourner vers un avocat.

Par StephaneB

Pour l'avocat, passez par votre protection juridique afin d'éviter avancer les différents honoraires et frais qui peuvent dépasser plus de 7 000 ? si vous allez en appel (huissier, expert, avocat première instance et appel)

Par uptia29

bonjour à tous,

j'ai plusieurs questions pour les actions de vices caches et ou DOL.
j'ai cru comprendre que démontrer le vice cachés semblent plus complexe que le DOL dans moncas qui est le suivant;

- Achat d'une maison fin 2022 en direct proprietaire
- apparition de fissures int et ext fin 2023.
- les fissures s'ouvrent au fur et à mesure et on s'apercoit du maquillage e celles ci au mastic et repeinture (intérieur et extérieur).
- expert d 'assuré mandaté par moi en sept 24 pour constater la présence et le maquillage evidents des fissures
- en maire il n'y a pas de dépots de dossier de déclaration de fissures sur l'année 2020/21/22. la mairie a perdu les dossiers numérisés de 2018 et 2019...donc je ne sais pas s'ils ont déposés un dossier.
- voisin qui témoigne du ravalement de la facade par les vendeurs eux meme juste avant la mise en vente.
- declaration à la mairie pour 2023 > pas de reconnaissance cat nat pour cette année.

ajd les frais judiciaires et ou de réparations que j'entends au niveau des différents conseils avocats, experts sont excessivement chers et sans aucune certitude de gain...

j'aurais aimé puorvoir avoir de's avis , discuter avec des gens sur ce genre de procédure car je suis perdue, j'ai quelques économies mais je ne voudrais pas les gaspiller dans des frais plutot que dans dese travaux qui me permettrait (peut etre rien n'est sur dans le cas d'une résine injectée) de ne pas perdre le prix de ma maison ...

merci de m'avoir lue.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce serait mieux d'ouvrir votre propre sujet, chaque cas est différent.