



Acquisition d'un logement avec problème raccordement

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acquis une maison il y a 1 mois (signature le 27 aout). Nous avons signé le compromis de vente en juin. Nous avons rencontré 3 problèmes importants :

- 1) la déclaration lors de la vente par le vendeur qu'à sa connaissance, l'immeuble n'avait jamais subi de dommages dus aux xylophages. Hors, nous avons découvert des bois attaqués au bout d'une semaine.
- 2) Le vendeur a déclaré que l'habitation était raccordée au tout à l'égout. Hors, j'ai contacté la communauté de communes qui m'a indiqué que le logement n'était pas raccordé. Avec les différents documents en notre possession, je pense que nous pourrions prouver que le vendeur était au courant.
- 3) Dans l'entrée, nous avons voulu mettre à jour le carrelage qui était couvert de faux plancher. En enlevant le faux plancher, le tournevis est rentré dans une boiserie complètement imbibée d'eau et rongée par des xylophages. Nous avons donc démonté l'huissierie qui donnait dans la salle d'eau, puis une partie du carrelage attenant qui était posé sur une plaque de placo collée sur un mur en pierre. Derrière la plaque de placo, le mur en pierre est complètement imbibé d'eau. Nous n'avons pas vu ce problème lors de la visite. Est-ce un vice caché ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

- 1) la déclaration lors de la vente par le vendeur qu'à sa connaissance, l'immeuble n'avait jamais subi de dommages dus aux xylophages. Hors, nous avons découvert des bois attaqués au bout d'une semaine.
- 2) Le vendeur a déclaré que l'habitation était raccordée au tout à l'égout. Hors, j'ai contacté la communauté de communes qui m'a indiqué que le logement n'était pas raccordé. Avec les différents documents en notre possession, je pense que nous pourrions prouver que le vendeur était au courant.
- 3) Dans l'entrée, nous avons voulu mettre à jour le carrelage qui était couvert de faux plancher. En enlevant le faux plancher, le tournevis est rentré dans une boiserie complètement imbibée d'eau et rongée par des xylophages. Nous avons donc démonté l'huissierie qui donnait dans la salle d'eau, puis une partie du carrelage attenant qui était posé sur une plaque de placo collée sur un mur en pierre. Derrière la plaque de placo, le mur en pierre est complètement imbibé d'eau. Nous n'avons pas vu ce problème lors de la visite. Est-ce un vice caché ?

Oui, malheureusement mais vous pouvez faire en sorte que cela soit indemnisée.

Je dis malheureusement car si vous lisez attentivement votre contrat de vente, celui-ci comporte très probablement une clause d'éviction de la garantie des vices cachés. Cela signifie qu'en vertu de cette clause, alors l'acquéreur renonce à toute action contre le vendeur en cas de vice caché.

Mais compte tenu du fait que le vendeur porte des allégations clairement mensongère dans le compromis, il est possible d'intenter une action pour Dol sur le fondement de l'article 1116 du Code civil.

A ce titre, je vous invite à prendre un avocat afin que, compte tenu des expertises réalisées, vous décidiez ensemble de l'opportunité, ou non, d'intenter une telle action.

Très cordialement.