



Acquisition immobilière - vice caché ?

Par bilmo

Bonjour,

J'aimerais connaître les recours possibles et les démarches à effectuer, si il y en a, dans mon cas très précis.

La situation;

En juin 2021, nous achetons une maison. Dans cette maison, se trouve une très belle cheminée à bois en fonte, qui ajoute une vraie valeur ajoutée à la pièce de séjour.

Nous n'utilisons pas cette cheminée les premiers mois et décidons en novembre 2022 de prendre rendez-vous avec un ramoneur pour commencer à l'utiliser.

Et la surprise! l'entreprise nous indique qu'elle ne peut être ramonée ni utilisée car elle n'est pas aux normes (la raison: le conduit de cheminée comporte 2 coudes à 90 degrés). Par cette même occasion, nous nous rendons compte que le propriétaire lors de la transaction aurait dû nous fournir un certificat d'entretien de la cheminée. Nous n'avons reçu aucun document concernant la cheminée et le propriétaire nous avait juste indiqué qu'il n'avait jamais utilisé la cheminée durant le temps que la maison était en sa possession (8 ans) par choix.

Je précise que la cheminée a bien été utilisée dans le passé (traces de suie importante dans le conduit).

Le défaut de cette cheminée peut-il être considéré comme un vice caché? pouvons-nous nous retourner vers le notaire? Je trouve que la valeur du bien est tronquée par cet élément défectueux dans la propriété.

Merci d'avance d'avoir pris le temps de vous pencher sur mon cas. Je n'ai pas beaucoup de notions de droit et vos réponses seront les bienvenues.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand vous avez acheté, vous pouviez faire contrôler cette cheminée et même exiger la remise d'un certificat de ramonage en condition suspensive.

Il n'y a pas de diagnostic obligatoire concernant la cheminée.

Vous réagissez après la vente et si vous relisez l'acte de vente, en signant vous avez exonéré le vendeur des vices cachés.

Vous ne dites pas si c'est le seul moyen de chauffage ? On suppose que non puisque les vendeurs ne s'en sont jamais servi ... La présence de suie ne prouve pas qu'ils auraient menti non plus.

Etablissez un devis pour une mise aux normes. S'il ne dépasse pas 5000 euros laissez tomber. Si c'est plus, en cherchant bien, vous trouverez peut-être un avocat qui vous soutienne... mais sans jamais aucune garantie de gagner.

PS : ce n'est certainement pas contre le notaire qu'il faut agir, mais contre le vendeur.... ou votre propre naïveté.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

citation]"le conduit de cheminée comporte 2 coudes à 90 degrés"

Un rapport d'expert serait nécessaire, sachant que je lis par ailleurs que le conduit de raccordement doit présenter une pente ascendante vers le conduit de fumée et que la somme des changements de direction du conduit de raccordement ne doit pas dépasser 180°.

Par AGeorges

Bonsoir Bilmo,

L'installation d'une cheminée est contrôlée, depuis une cinquantaine d'années, par la norme DTU 24.1, sachant que cette dernière a évolué plusieurs fois, la dernière version datant de septembre 2020.

La norme s'applique normalement aux nouvelles cheminées. En principe, le ramoneur pourrait avoir précisé si vous avez ou pas obligation de mettre le conduit aux normes actuelles.

Le simple ramonage d'un conduit ne suffit pas, il faut aussi vérifier son étanchéité.

Selon l'historique des modifications de la maison, il pourrait y avoir d'autres défauts que deux coudes à 90%.

Pour le reste, je n'ai rien à ajouter à ce qui a été dit.