



Détection de fuite après achat de maison

Par fennec212

Bonjour,
étant un peu perdu dans l'ordre des démarches à suivre, je nécessite quelques éclairages, et je vous remercie d'avance pour votre attention :

J'ai acheté une maison de ville fin mai par l'intermédiaire d'une agence immobilière, et commencé à y habiter en juillet. C'est une maison ancienne construite sur plancher bois qui a été mise en location ces dernières années par les anciens proprios. La douche est à l'étage, juste au dessus de la cuisine. Elle a été posé en 2022, et un receveur posé sur chape par un copain artisan des proprio... je n'ai pas de facture à ce propos.

En juillet, je découvre fortuitement de l'eau qui coule sur la jointure du mur de la cuisine, et une tâche d'humidité tout le long mais que je n'avais pas remarqué à la visite (le mur est très haut). Cela semble correspondre à un défaut sur les joints de douche.

Je refais les joints de la douche qui laissaient passer de l'eau en pensant qu'ils n'ont pas été fait depuis longtemps. J'avais constaté une odeur malodorante dans la douche qui s'est atténuée avec le temps (j'ai aussi traité le risque de bouchon dans les canalisations à mon arrivée).

En détapissant le mur de la chambre à l'étage qui jouxte le mur carrelé de la douche, je constate des moisissures en bas du mur en plâtre et derrière la plinthe qui semblent être liés aux problèmes d'étanchéité de ces joints depuis un moment. J'ai traité le mur, sous couche de peinture avant d'y reposer de l'enduit. Trop bête, je n'ai pas pensé que ça pouvait être grave, je n'ai pas de photo des dégâts...

J'ai coupé l'eau pendant mes congés, je reviens hier et je vois une petite tâche auréolée d'humidité sur le plafond de la cuisine à quelques vingtaines de cm de ce que j'avais vu préalablement. Soit je ne l'avais pas encore remarqué, soit il s'est renforcé pour devenir apparent avec l'humidité cumulée.

Je viens de déclarer ce matin un sinistre "dégâts des eaux" auprès de mon assurance en espérant un peu de réactivité sur la marche à suivre.

Mes questions, ne sachant pas par quelles étapes commencer :

- peut-on définir cela en vice caché ? L'agent immobilier ne m'en a pas parlé, ni montrer ces tâches que je n'ai détecté que très tardivement (mon père qui est rôdé en visite ne l'a pas vu non plus !) Il m'a assuré verbalement que la pose est professionnelle (je sais que ça ne fait pas preuve) et que la maison est habitable en l'état. On parlait de travaux de "rafraichissement".

Je suis étonnée qu'il n'ait pas vu lui même ces tâches au vu du risque encouru pour sa pomme.

- pour prouver que cela est un vice caché ou non, faut-il que je fasse appel moi-même à des experts sans pouvoir compter sur mon assurance habitation et le payer de ma poche sans aucune garantie pour la suite ?

- si lors de travaux (que je vais devoir avancer mais que je prévoyais d'ici quelques années) je découvre que le plancher est abimé par l'humidité, puis-je me retourner contre le propriétaire ?

Ne sachant pas si la démarche est vaine et coûteuse, vaut-il la peine de s'embarquer dans une telle démarche ? (je suis financièrement limitée).

Je vous remercie beaucoup pour votre lecture avec tous ces détails et vos retours.

Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

peut-on définir cela en vice caché ? L'agent immobilier ne m'en a pas parlé, ni montrer ces tâches que je n'ai détecté que très tardivement

Non en ce qui concerne tout élément apparent. Un vice caché est par essence caché. Le vendeur ou son représentant n'a aucune obligation de pointer les défauts apparents du bien, c'est à l'acquéreur de faire attention.

Dans le cas d'une vente entre particuliers, les notaires insèrent systématiquement une clause d'exclusion des vices cachés. L'acquéreur ne peut faire valoir que les vices cachés dont le vendeur avait connaissance et qu'il lui a sciemment dissimulé (dol). Il est souvent difficile de prouver le dol.

Un vendeur professionnel doit la garantie des vices cachés.

Si les anciens propriétaires sont des particuliers, il ne servirait à rien de prouver le vice caché, si vous ne pouvez pas prouver qu'ils en avaient connaissance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ces travaux de douche ont-ils été déclarés dans l'acte de vente ?
Si c'est le cas ils relèvent d'une garantie décennale que le vendeur vous doit.
Avez-vous déclaré les sinistres à votre assurance habitation.

(PS: oubliez le "vice caché" pour un problème qui n'était pas caché)

Par fennec212

Je vous remercie pour vos réponses.

Non, rien dans le suivi de ces travaux, à part le mail de l'agent immobilier qui me dit que les travaux ont été fait en 2022 par un collègue artisan.

Oui, je viens de le faire ce matin.

Par yapasdequoi

Alors demandez à voir la facture de ces travaux. Si malfaçon, c'est à l'artisan de les assumer.
Si c'est du travail au black, c'est au vendeur de les prendre en charge sous la garantie décennale.

Par fennec212

Alors je vais écouter votre conseil, et demander à l'agent immobilier. Mais je pressens qu'ils n'auront rien, comme je l'avais déjà demandé.
Merci.

Par yapasdequoi

C'est au vendeur qu'il faut demander. Par courrier RAR de préférence.
C'est lui qui est légalement responsable de ces travaux en tant que maître d'ouvrage. Et s'il n'a pas de décennale, tant pis pour lui : il devra payer.
Que conseille votre assureur ?

Par fennec212

Pour le moment j'ai simplement déclaré un dégât des eaux aujourd'hui, et j'ai pris les devants pour contacter un plombier pour qu'il me fasse un diagnostic en début de semaine prochaine, ce qui me permettra sans doute de confirmer ou non s'il y a malfaçon et s'il y a toujours une fuite malgré mes nouveaux joints.
C'est noté pour toutes vos précisions et aussi pour vos conseils dès que j'en saurais plus !
Bonne soirée à vous.