



Fissures carrelage avant achat

Par steph44380

Bonjour à tous,

Nous sommes locataires d'une maison à Pornichet depuis 2 ans et le propriétaire a décidé de dénoncer le bail pour juillet 2023 (la maison aura 10 ans à cette date). Etant à la recherche d'un bien à acheter sur la commune nous nous sommes bien évidemment positionnés et nous avons accepté l'offre du propriétaire via un mail.

Nous attendons un RDV avec le notaire pour signer le compromis.

Il y a quelques temps nous avons observé une fissure dans le carrelage du sol. Nous l'avons signalé au propriétaire pour qu'il fasse jouer la décennale mais il nous a répondu que ca ne dépendait pas de cette dernière mais du carreleur qui ne donne pas signe de vie depuis presque 2 mois.

Depuis d'autres fissures sont apparues, toujours sur le sol carrelé, et à d'autres endroits. Cela devient inquiétant et nous nous interrogeons sur les démarches à effectuer.

Que devrions-nous faire ? Changer tous ce carrelage pourrait couter assez cher sans compter que si c'était la dalle qui était touchée ca serait encore plus grave, bref nous avons besoin d'aide.

Nous avons pensé faire venir un expert à nos frais pour un avis de professionnel.

Stéph

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous contacté votre assurance habitation ?

Et ce carrelage est posé depuis combien de temps ?

Sauf erreur, il n'y a pas de garantie décennale, mais seulement biennale. Et même si le carreleur a fait faillite, son assureur existe encore (était-il assuré correctement ?)

Par isernon

bonjour,

la garantie décennale s'applique pour les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à son utilisation.

la garantie d'un carrelage est en principe de 2 ans.

chaque cas est un cas d'espèce, donc rien n'indique que les dommages du carrelage seront pris en compte par l'assurance décennale.

voir ce lien sur ce sujet:

[url=https://www.decennale.com/garantie-decennale-carrelage-colle-scelle-jurisprudence.htmlhttp://]https://www.decennale.com/garantie-decennale-carrelage-colle-scelle-jurisprudence.htmlhttp://[/url]

vous ne pouvez pas contraindre votre vendeur à déclarer un sinistre. Donc soit, vous achetez en négociant un rabais eu égard l'état du carrelage, soit vous n'achetez pas.

salutations

Par yapasdequoi

"nous avons accepté l'offre du propriétaire via un mail"

C'est un peu léger... pouvez vous prouver la date ? ou qu'il a été reçu ? le mieux c'est toujours un recommandé avec AR !

L'article 15 de la loi de 89 précise :

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Il n'y a pas de compromis en cas de la vente de votre location. C'est directement l'acte de vente.

Mais si à cause de ce carrelage vous ne voulez plus acheter, prévenez rapidement le bailleur (par courrier RAR) et préparez vous à déménager à la fin du préavis. Sauf s'il préfère une négociation à la baisse.

Par Nihilscio

Bonjour,

Nous avons pensé faire venir un expert à nos frais pour un avis de professionnel.

C'est une bonne idée. Un professionnel, de préférence un architecte, saura vous dire si les fissures sont dues soit à la mauvaise qualité du carrelage ou de sa pose, soit à des mouvements des éléments porteurs, ce qui pourrait être plus inquiétant. Vous disposez de deux mois pour répondre à l'offre de vente. Ce délai vous laisse le temps de recueillir l'avis d'un professionnel.

Par yapasdequoi

"Vous disposez de deux mois pour répondre à l'offre de vente"

Sauf erreur, cette période de 2 mois du droit de préemption est celle des 2 premiers mois du préavis, qui n'a donc pas commencé puisque le bail se termine en Juillet 2023.

Selon l'article 15 :

" l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis"
soit janvier et février 2023.

Dans ce cas la réponse positive du locataire par mail a-t-elle une valeur juridique identique en dehors des 2 mois en question ?

Par Nihilscio

En fait nous ne savons pas si le congé a été donné.

Si le propriétaire a seulement fait connaître son intention de donner congé mais sans l'avoir fait explicitement dans les formes prescrites, il n'y a pas eu délivrance d'un congé et la question du préavis ne se pose pas. Le propriétaire a simplement fait une offre de vente à son locataire, ce qu'il a parfaitement le droit de faire, et il n'y a pas de délai imparti pour y répondre si ce n'est qu'au bout d'un certain temps, le propriétaire peut retirer son offre et proposer le bien à quelqu'un d'autre s'il envisage de le vendre occupé.

S'il a déjà donné congé dans les formes requises, le délai de préavis commence le jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Il peut ainsi commencer plus d'un an avant la date d'expiration du bail.

Par Prana67

Bonjour,

Comme ça a déjà été dit, la carrelage ne rentre pas dans la garantie décennale.

Par contre d'après ce que vous décrivez (fissures à plusieurs endroits), il pourrait y avoir des problèmes beaucoup plus

graves au niveau de la dalle ou de la structure de la maison. Insistez auprès du propriétaire pour qu'il fasse intervenir la garantie décennale le plus vite possible et ne signez rien avant de savoir vraiment d'où viennent toutes ces fissures.

Par steph44380

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

Le propriétaire nous propose de donner nos coordonnées au chef des travaux du constructeur pour qu'il vienne sur place constater les fissures du carrelage qui a été posé il y a 9 ans lors de la construction.

En fonction de ce qu'il va nous dire nous verrons si nous faisons appel à un expert.

Le propriétaire nous a signifié son intention de vendre par mail :

Suite à nos différents échanges téléphoniques, je vous confirme mon envie de vendre ma maison où vous êtes locataires.

Je ne peux pas vendre la maison avant le 5 juillet 2022 si vous êtes acquéreurs. Sinon, cela ne peut se faire qu'à la fin de votre bail soit en juillet 2023.

J'ai enfin plusieurs estimations de la valeur de la maison.

Je suis tenu de vous faire une proposition de vente.

Je vais donc mettre la maison en vente à XXX XXX.

Si cela vous intéresse, il n'y aura donc pas de frais d'agence à prévoir puisque la vente se fera en direct.

Voilà Madame, Monsieur XXXX.

Je vous demande de me faire un AR, s'il vous plaît.

Portez-vous bien.

Cordialement.

Il n'y a pas de compromis en cas de la vente de votre location. C'est directement l'acte de vente.

Ce qui veut voudrais dire que ce mail et notre réponse seraient suffisants avant l'acte de vente ?

Dans tous les cas la maison nous plaît, la tension immobilière sur notre secteur est très importante et nous n'aurons pas les moyens financiers d'acheter un bien identique aussi proche de la mer.

Je vous teindrais au courant après la visite du constructeur.

Encore merci pour tous ces conseils et avis éclairés

Par Nihilscio

Le constructeur sera juge et partie.

Rien n'interdit d'acheter avant la fin du bail.

Par Prana67

Le propriétaire nous propose de donner nos coordonnées au chef des travaux du constructeur pour qu'il vienne sur place constater les fissures du carrelage qui a été posé il y a 9 ans lors de la construction.

En fonction de ce qu'il va nous dire nous verrons si nous faisons appel à un expert.

Mauvaise idée, surtout que vous êtes proche de la fin des dix ans de garantie. Le constructeur pourrait faire trainer le temps que la garantie soit passée. Contactez directement l'assurance décennale qui va envoyer un expert.

Expliquez bien au propriétaire qu'il pourrait y avoir des défauts majeurs qui rendraient la maison invendable ou en tout cas pas au prix du marché.