



Vices cachés ou non ?

Par daisyshome

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a un an et 8 mois. A la signature de la maison, le propriétaire nous a dit, à la voix, dans la salle d'attente du notaire, qu'il y avait des soucis d'infiltration d'eau et qu'il s'occupait des travaux.

Plusieurs couvreurs, envoyés par le vendeur sont intervenus sur la maison, nous informant qu'il y avait un soucis avec la noue, et surtout avec la pente de la maison. Que les tuiles n'étaient pas les bonnes et que tant que la pente n'était pas résolu, il y aura des fuites. Les couvreurs ont fait les travaux sur la noue mais le souci de pente n'est pas réglé.

Depuis que les couvreurs ont prévenu l'ancien propriétaire qu'il restait les travaux sur la pente, celui ci ne répond plus, et ne nous répond pas non plus.

Nous avons appelé la protection juridique qui nous dit que cela ne suffit par pour justifier d'un vice caché.

Dans notre contrat d'achat, il y a une exonération des garanties de vices cachés pour le vendeur, il faut donc montrer que le vendeur avait connaissance du problème. Nous en avons les preuves vu qu'il a lancé les travaux de lui même, mais n'est pas allé au bout des travaux.

La protection juridique nous a tout de même dit que sans expertise d'un couvreur, il n'y avait pas assez pour un dossier de vices cachés.

Nous avons fait venir un couvreur qui a constaté des choses qui pourraient justifier du vice caché mais sur d'autres parties de la toiture, pas celle annoncées par le vendeur et les couvreurs précédents.

Si l'ancien propriétaire était au courant du soucis, a commencé des travaux mais n'est pas allé au bout, comment est ce possible que ce ne soit pas du vice caché ?

Merci d'avance pour votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Qu'il y ait un vice semble bien établi. Mais que ce vice ait été caché à la date de l'acte de vente, qui est celle de l'avant-contrat, est beaucoup moins sûr. Sans expertise judiciaire, je doute que vous parveniez à le prouver.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il vous faut obligatoirement prendre un avocat.

Ensuite vous n'échapperez pas à une première audience lors de laquelle le juge nommera un expert.

Compter environ 2 ans pour qu'il rende son rapport.

Pendant ce temps et sans son accord, vous ne devez pas faire de travaux.

D'autre part il faudra démontrer que le vendeur a eu connaissance de l'ampleur du problème et l'a sciemment dissimulé.

Votre avocat vous dira si les éléments dont vous disposez sont suffisants ou pas.

Comptez au moins 5 ans pour une telle procédure.

Par daisyshome

Merci à tous les deux pour votre réponse rapide.

Autant pour les autres toitures problématiques , découvertes plus tard par le couvreur, je comprends qu'il faut prouver qu'il n'en avait pas connaissance avant .

Cependant sur les parties de toit où il nous a dit qu'il y avait des fuites et qu'il s'occupait des travaux, ça fuit encore et il n'est pas allé au bout des travaux.

Le fait qu'il nous dise et qu'il lance de lui même des travaux sur la maison montre qu'il était bien conscient du problème avant non ? Désolé d'insister, nous voulons être sûr de comprendre.

Par yapasdequoi

Il était au courant, il ne vous a rien caché, vous ne prouvez pas d'intention de dissimuler les fuites.

De toute façon, ce n'est pas un forum qu'il faut convaincre. C'est d'abord l'avocat puis le juge.
Pesez bien les implications.