



Toiture qui fuit après achat maison

Par Mast3rSama

Bonjour,

La question a sans doute déjà eu des réponses mais je ne m'y retrouve pas.

Voilà nous avons acheté ma femme et moi une maison au mois de novembre, le 19, et nous avons emménagé 30 novembre..

Lors de nos visites et contre-visites nous avons demandé à l'agence immobilière s'il y avait des fuites sur la toiture car pour nous c'était éliminatoire pour l'achat d'une maison.
Elle nous a assuré que le propriétaire lui avait dit que non.

La maison est divisée en 2 parties de toitures, l'une en tuiles mécaniques qui nous a été déclarée saine et sans souci, et la seconde (une extension) avec des tuiles plates âgées mais sans fuite, cependant à refaire dans les années à venir.

Hors, dès le lendemain de notre emménagement, le 1 décembre, il y a eu de la pluie, et il s'avère que les 2 toits fuient !

Nous avons fait venir un couvreur qui a constaté que des réparations de fortune avaient été effectuées (application d'un joint de silicone sur une faîtière fissurée et pose d'un patch de goudron sur le chenal), ces réparations ne nous ont jamais été indiquées.

L'ancien propriétaire déclare l'avoir précisé à l'agence, mais l'agence n'en a aucun souvenir.

Bien entendu, le propriétaire ne nous en a pas non plus fait mention de ces fuites lors de nos échanges et dans l'état des lieux avant signatures.

Y a-t-il des recours possibles ? Contre le propriétaire pour ne pas avoir informé ? Contre l'agence pour ne s'être fier que sur les dires du vendeur ?

On parle d'une réparation à plus de 25000 euros pour la partie en tuiles plates et encore à définir pour la partie en tuiles mécaniques.

Nous avons le sentiment désagréable de nous être fait avoir sur l'achat d'une vie....

D'avance merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Plutôt que poser des questions à l'agence (qui ne dira que des trucs pour vous faire plaisir et accélérer la vente), vous pouviez faire inspecter la toiture par un couvreur AVANT de signer.

Il n'y a pas de recours contre des affirmations orales d'un agent immobilier.

Si c'était si important, une visite de couvreur pour quelques dizaines d'euros vous aurait protégés.

Vous pouviez aussi faire rédiger par votre notaire une condition suspensive pour faciliter un désistement en cas de toiture défectueuse.

Si la toiture a moins de 10 ans, vous pouvez bénéficier d'une garantie décennale, mais le vendeur n'ayant déclaré aucun travaux, vous ne l'obtiendrez qu'après une procédure judiciaire.

Vous pouvez commencer par tenter de négocier avec le vendeur un arrangement amiable, qu'il prenne en charge une partie des frais. Une médiation est gratuite.

PAR contre, pour un recours en annulation de la vente, il faudra démontrer un dol (= que le vendeur a sciemment caché ces défauts). Des réparations de fortune bien visibles ne sont pas suffisantes.

Procédure de 10 ans au bas mot et plusieurs milliers d'euros.

Consultez un avocat.

Par TUT03

Bonjour

une ou des toitures qui fuient de manière si manifeste laissent des traces visibles à l'intérieur de la maison, dans les combles ou dans les pièces de vie, il est étonnant que vous n'ayez rien vu lors des différentes visites alors que vous avez pu constater les fuites quasi dès le lendemain de l'achat

avez vous fait visiter la maison par un professionnel du bâtiment avant de signer le compromis ou durant la période de rétractation ? avez vous visité les combles, examiné la toiture de l'intérieur, la charpente... ?

vous avez acheté probablement la maison "en l'état", c'est la formule consacrée qui doit sûrement figurer dans le compromis et l'acte de vente

l'agent immobilier est là pour vendre un bien, il ne peut vous apporter aucune garantie légale sur l'état du bien, sauf à vous fournir des factures de travaux réalisés dans les 10 dernières années le cas échéant