



Vice caché : odeur nauséabonde et excréments

Par vesta03

Bonjour !

Je me permet de vous écrire afin d'avoir votre avis sur notre situation et sur la procédure que nous nous appretions à entamer.

Je m'explique, j'ai fait l'acquisition de cette maison le 2 novembre 2020 sur 1 niveau + sous sol semi enterré où a été aménagé une suite parentale comprenant une chambre , une douche à l'italienne, un WC et un espace buanderie / dressing. Ma problématique est la suivante, le soir même après avoir récupéré les clés nous nous sommes aperçus de plusieurs problématiques sur cet espace :

- De l'eau de pluie s'écoule à l'intérieur de la maison sous la porte de la buanderie lorsque nous avons contacté les propriétaires ce même soir, il nous a été expliqué qu'une gouttière était présente juste derrière cette porte et a été condamné pour une remise en conformité du réseaux d'assainissement à savoir les eaux de pluies ne doivent pas être mélangé avec les eaux usées. Donc pour chaque jour de pluie, de l'eau s'écoule à l'intérieur de l'habitation.

Autre problème, une fois la visite terminée, nous avons fermé les portes de l'habitation et quelques minutes plus tard nous avons commencé à sentir une forte odeur d'égouts (d'urine et d'excréments) qui remontait dans toute l'habitation. A savoir que nous avons toujours visité la maison avec les fenestres et porte ouverte...

Pareil, les vendeurs nous ont expliqué que la maison était inhabité depuis quelques jours du fait de leur déménagement et que le problème venait probablement de là.

Etonné, nous avons contacté la notaire car la signature s'est faite à distance sans visioconférence et par simple signature d'un document en ligne. au 1er jour du 2nd confinement (nous avons insisté par mail auprès de la notaire pour repousser la signature après le confinement afin de visiter le bien dans les meilleurs conditions et accompagné mais cela a été refusé). Nous n'avions pas reçu le rapport d'assainissement et nous avons donc demandé une copie à la notaire qu'elle nous a remis le lendemain.

Après consultation, il n'était pas fait mention dans ce document de la grille ayant été rebouché ou encore de la trappe de regard des eaux usées se trouvant dans la buanderie (scellé avec du joint silicone et des vis).

Nous ne pouvions dormir dans la maison et nous avons donc contacter la société qui a réalisé le diagnostic assainissement qui nous a expliqué que pour la grille des eaux de pluies elle ne pouvait pas le deviner si cela a été "caché" par les vendeurs et qu'elle n'avait pas non plus pour rôle d'ouvrir la trappe pour vérifier si le problème d'odeur venait de là. Que de son coté le produit s'écoulait et que son travail s'arrêtait là.

Nous avons donc contacté une société d'assainissement afin d'identifier la cause de ces odeurs et là catastrophe... une fois la trappe ouverte, des excréments , du papier toilette , de l'urine stagnante et un mauvais écoulement était visible dans cette trappe. Nous avons demandé un rapport à la société d'assainissement ainsi qu'un devis pour la remise en conformité de l'installation.

Par la suite, nous avons missionné notre assurance ainsi qu'un expert afin qu'un rapport soit dressé sur notre problème d'assainissement.

Nous avons également contacté les vendeurs en leur expliquant que nous avons découvert le problème et que nous avions un devis de 7500 pour la remise au norme de l'installation et que nous nous proposons de partager ce devis.

Le vendeur a refusé la prise en charge du devis indiquant qu'il n'est pas responsable de cela.

Nous avons donc contacté la notaire et l'agence ORPI qui nous a vendu le bien en leur demandant ce que nous pouvions faire dans cette situation et les deux nous ont expliqués que nous ne pouvons pas nous retourner contre le vendeur car il est en principe exonérés de la garantie des vices cachés vu que le bien a été construit il y a plus de 10

ans et qu'il est difficile de prouver un vice.

Aujourd'hui nous avons rassemblé les éléments suivants :

- Rapport de l'assurance concernant les dégats des eaux liés à l'absence de grille
- Rapport d'un expert auprès des cours de paris concernant les dégats des eaux et le problème d'odeur
- Rapport de la société d'assainissement avoir photo et vidéo ITV de l'intérieur de la trappe (défaut de pente + absence de canalisation dans la trappe
- Nous avons réussi à joindre la précédente vente qui nous a confirmé par messages que des travaux de carrelage ont été réalisés par les actuels vendeurs car cet espace était non carrelé

Nous avons été dans l'obligation de réaliser les travaux car je suis asthmatique et vu les odeurs nous ne pouvons pas vivre dans cette maison. Nous avons donc fait passer un huissier de justice pour constater l'achèvement des travaux et l'absence d'odeur.

Pensez-vous que nous sommes dans le cas d'un vice caché ? Le vendeur ne pouvait pas ignorer ce problème d'odeur et de trappe... il y habitait depuis 11 ans.

Par vesta03

Je précise que nous avons maintenant une pompe de relevage car visiblement il n'était pas possible de faire autrement....