Vice charpente

Par balibalo

bonjour

j'ai acheté une maison l'année dernière
l'ancien propriétaire a fait rénover la toiture (changement tuiles, liteaux, couverture sous toiture) mais pas la charpente qui doit avoir au moins une bonne centaine d'années

lors des visites, j'ai pu voir cette charpente, je suis monté dans les combles, j'ai vu que c'était ancien mais je n'ai pas pu tout regarder de près à cause de l'isolation (ouate de cellulose qui gênait)
le vendeur en parlant de la charpente m'a dit " le couvreur a dit que la charpente était globalement correcte"

une des pannes de cette toiture se révèle être en assez mauvais état mais pour le moment pas de problème
il était visible lors de la visite qu'elle n'était pas bien droite mais je ne travaille pas dans le domaine et puisque la couverture a été refaite, ça m'a mis en confiance
par contre en regardant de plus près maintenant que j'ai pris le temps, le bois à certains endroits de cette panne est complètement vermoulu et la panne est même affaissée sur elle même et ça semble antérieur à la vente puisque le couvreur a rajouté un morceau de bois contre cette panne pour remettre à niveau semble-t-il

est-ce que j'ai des recours contre le vendeur ? bien entendu dans le contrat de vente il est stipulé que le bien est acheté dans l'état et que les vices cachés ne sont pas la responsabilité du vendeur

entre temps j'ai tout de même contacté le couvreur qui m'a dit que l'ancien propriétaire lui avait envoyé un mail par rapport à cette panne, lui faisant part de son inquiétude
mais le couvreur n'a pas donné suite à ce mail

le vendeur fait le mort pour le moment (il a vendu sans agence et ne travaille pas dans le bâtiment donc n'a pas d'expertise particulière à ce niveau)

que faire ? au final le toit n'a pas de problème pas de fuite ni rien mais qu'en sera-t-il dans 5 ans ? voilà je suis très inquiet merci d'avance pour vos réponses

---
Par ESP

Bonjour et bienvenue,

Ce genre de problème se résoudra certainement devant la justice.

Vice ou dol, il vous faut donc faire pratiquer une expertise et voir un bon avocat.

Par isernon

bonjour,

il semblerait que ce ne soit pas des vices cachés puisque vous avez pu les constater vous-même.

salutations

Par balibalo

merci pour vos réponses

lors de la visite la panne abîmée était effectivement visible mais je n'ai pas fait l'effort d'aller inspecter le tout de près et puis il y avait de l'isolant qui gênait l'accès même si le vendeur avait créé un accès avec des palettes sur l'isolant

après lecture de différents articles sur le sujet, l'acheteur est considéré par la justice comme quelqu'un qui ne connaît pas grand chose et facile à berner, la preuve avec moi

mais je doute effectivement beaucoup de cette affaire, est-ce qu'au final c'est ma faute ? est-ce que ne pas voir un vice apparent (dont on ne me parle pas) est de ma responsabilité ?

j'imagine que ces procédures durent des années en plus, quelqu'un a une idée du coût total à avancer dans ces affaires ?

Par ESP

Comme dit plus haut, dol si ce n'est vice.
Concernant le coût, un avocat sera mieux placé que nous.

Par balibalo

et que se passe-t-il si le vendeur dit qu'il m'a prévenu oralement ? c'est sa parole contre la mienne ?

Par Nihilscio

Il est difficile de répondre.

Si vous aviez acheté une maison neuve, on pourrait conclure indéniablement à un vice. Mais comme il s'agit d'une maison ancienne, elle présente nécessairement des imperfections dues à une certaine vétusté. La question qui se pose est de savoir si le défaut constaté est un réellement un vice eu égard à l'appréciation qu'on doit porter sur les caractéristiques essentielles de ce bien.

Par balibalo

"La question qui se pose est de savoir si le défaut constaté est réellement un vice eu égard à l'appréciation qu'on doit porter sur les caractéristiques essentielles de ce bien. "

en gros du fait de son ancienneté, des poutres usées par le temps sont inhérentes à ce type de bien, et le vice n'est pas vice mais usure normale pour une charpente centenaire, est-ce que je comprends bien ?