



## Vice caché vente immobiliere, quelle demarches

-----  
Par novice06

Bonjour

je viens d'acquérir un appartement(3 mois), et j'ai des problèmes d'étanchéité. la peinture commence a se décoller, les murs gonflent, de la moisissure est apparu.

je constate pour le moment ces problème dans un mur de la cuisine, un sensation de moillé. même chose dans la chambre au niveau de l'angle, le plafond est humide, limite mouillé, (pas au milieu du plafond, juste a l'angle).

et je ne parle pas des nuisance sonore d'un voisin( pas tous les soirs, mais plusieurs soirées, avec du bruit jusqu'a 2h du matin).

j'ai mis toutes mes économies, et un crédit dans cet appartement, et je me suis fait vraiment roulé, c'est ma première acquisition, et dans le contrat il ya une clause de non garantie de vice cachées.

Pourriez-vous m'orienter Svp, que fois-je faire, qui contacter?

j'ai contacté mon assurance habitation qui va envoyer un artisan pour chercher la source de la fuite. est-ce que je dois faire passer un expert avant d'engager des travaux ?

est-ce que je contacte le tribunal pour cette expertise? ou mon assurance ?

Je suis un peu perdu, merci de votre aide

voici quelque photos

[url=https://i.postimg.cc/rsmwnsSj/IMG20230128125345.jpg]https://i.postimg.cc/rsmwnsSj/IMG20230128125345.jpg[/url]  
[url=https://i.postimg.cc/6qvpJSm4/IMG20230128125355.jpg]https://i.postimg.cc/6qvpJSm4/IMG20230128125355.jpg[/url]

[url=https://i.postimg.cc/151FBhXq/IMG20230128125401.jpg]https://i.postimg.cc/151FBhXq/IMG20230128125401.jpg[/url]  
[url=https://i.postimg.cc/Vv8Nqwgs/IMG20230128125652.jpg]https://i.postimg.cc/Vv8Nqwgs/IMG20230128125652.jpg[/url]

-----  
Par ESP

Bonjour et bienvenue,

Avec cette clause, entre particuliers, vous n'avez généralement aucun recours, mais cela vaut le coup d'en parler avec un avocat spécialisé.

Un acheteur a 2 ans à compter de la découverte du vice pour agir contre le vendeur. Il faut d'abord prouver que l'origine des moisissures est antérieure à la vente, pour mener une action en vice caché à l'encontre des vendeurs.

Si vous disposez d'une protection juridique qui prend en charge ce litige il faut la contacter pour qu'elle mette en place une expertise amiable.

Il vous dira en outre s'il y a eu tentative de masquer le problème, par un rafraichissement des décors.

Il peut s'agir d'une fuite en toiture, de ponts thermiques ou de circulation de l'air.

"Est-ce que je dois faire passer un expert avant d'engager des travaux ?"

Je répondrais par l'affirmative, mais sans engager de travaux de suite.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les photos montrent bien un dégât des eaux dont l'assureur va devoir déterminer l'origine. Toutefois il est surprenant que de tels dégradations surviennent en 3 mois.

Vous n'avez pas visité le jour de la signature ? et depuis 3 mois ? les moisissures sont visibles depuis combien de

temps ?

-----  
Par novice06

merci ESP, je vais appeler l'assurance pour l'expertise , j'ai en effet une protection juridique , du coup je vais annuler le rdv pour la recherche de fuite

-----  
Par yapasdequoi

il n'est pas utile de vous précipiter pour annuler ce rendez-vous. La plupart des assurances le prend en charge ...

Sauf si dans votre cas vous avez laissé la situation se dégrader depuis 3 mois sans rien faire...

-----  
Par ESP

"merci ESP, je vais appeler l'assurance pour l'expertise , j'ai en effet une protection juridique , du coup je vais annuler le rdv pour la recherche de fuite"

Faites en fonction de ce que vous dira votre assureur.

-----  
Par novice06

Bonjour,

Les photos montrent bien un dégât des eaux dont l'assureur va devoir déterminer l'origine. Toutefois il est surprenant que de tels dégradations surviennent en 3 mois.

Vous n'avez pas visité le jour de la signature ? et depuis 3 mois ? les moisissures sont visibles depuis combien de temps ?

Merci pour votre retour.

j'ai fait la première visite en juillet 2022, donc en été. ensuite le jour de la signature (fin septembre 2022) j'ai fait une autre visite , mais rapide, vérifier que tout y était ( les portes, les fenetre etc), je n'ai pas vu ces moisissures lors de ces deux visites , il faut dire qu'elles sont dans un coin assez caché. donc honnetement je ne sais pas si elles y étaient a ce moment la.

juste il faut noter que la peinture a été refaite juste avant la vente, et l'été il n y a avait pas de pluie aussi. l'éclatement de la peinture au plafond je vous le confirme n'y était pas pendant la visite

vous pensez que j'étais censé savoir ou voir cela ?

[url=https://i.postimg.cc/hPBTSW90/IMG20230128134403.jpg]https://i.postimg.cc/hPBTSW90/IMG20230128134403.jpg[/url]

[url=https://i.postimg.cc/9QPxWYRD/IMG20230128134427.jpg]https://i.postimg.cc/9QPxWYRD/IMG20230128134427.jpg[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Oui : quand on visite on regarde aussi le plafond ...  
Ces photos datent de quand ?

Relisez aussi votre acte de vente, il est possible (probable) que le vendeur soit exonéré des vices cachés...

Votre priorité pour le moment c'est de déterminer l'origine (voisin du dessus ? parties communes ? toiture ? ) et de la faire réparer par le "fautif".

La remise en état (peinture, etc) sera très probablement prise en charge par votre assurance. (Sauf si VOUS êtes fautif de n'avoir rien déclaré depuis 3 mois ...)

Ensuite vous verrez si le vendeur peut être mis en cause ou pas (selon l'historique, la cause identifiée, et aussi de savoir s'il a sciemment caché un problème).

-----  
Par novice06

merci  
pour le contrat, oui, le vendeur est exonéré des vices cachés. c'est mon premier achat, et j'étais trop naïf pour signer avec cette clause, c'est ma faute. mais malgré ça il aurait tout de même dû me prévenir.  
Un tel problème je pense ne peut pas être inconnu du vendeur à mon avis. il a habité dans l'appartement pendant 12 ans.  
Idem pour les nuisances sonores, pendant la visite je lui ai dit que ma priorité était le calme, c'est d'ailleurs pour ça que j'ai acheté un appartement d'angle en dernier étage. et il m'a garanti que c'était calme. l'annonce sur le bon coin de l'agence immobilière disait aussi "calme absolu", ce qui m'a accroché. Je pense y a moyen de récupérer l'annonce.  
pour l'origine je suis à 99% sûr que c'est la toiture, je suis en dernier étage. mais l'assureur va le vérifier.

-----  
Par chaber

bonjour  
j'ai contacté mon assurance habitation qui va envoyer un artisan pour chercher la source de la fuite. est-ce que je dois faire passer un expert avant d'engager des travaux ?  
, du coup je vais annuler le rdv pour la recherche de fuite"

Il est normal que votre assureur fasse effectuer une recherche de fuite que vous ne pouvez refuser; sinon il n'y aura pas de prise en charge des dommages causés par cette fuite, sachant que la cause du dégâts des eaux n'est pas prise en charge par les assurances

-----  
Par yapasdequoi

Commencez par gérer le sinistre avant de chercher à accuser le vendeur. Si c'est la toiture, c'est à réparer par la copropriété, après devis et vote des travaux en AG ...  
Je vous conseille d'informer le syndic de l'expertise, il sera peut être même convoqué par votre assureur.

Pour les nuisances sonores : Les annonces n'engagent personne. Le vendeur n'est en rien engagé à une isolation phonique (sauf construction neuve ou dans des zones géographiques particulières).  
S'il y a des bruits importants, il faut identifier l'origine, voisins ? circulation ? VMC ? travaux ? etc et déterminer s'ils dépassent un certain niveau. Il peut y avoir des solutions simples... ou pas.

PS : Pour l'instant, rien ne prouve que le sinistre est antérieur à votre achat....