Image not found or type unknown

Achat maison Ancienne : humidité... Vice caché?

Par **Mimoo95**, le **24/10/2014** à **17:53**

Bonjour,

Nous sommes un couple de jeune acquéreurs, nous avons acheté notre maison en mai dernier.
Cette maison est assez ancienne. Elle aurait été construite avant 1900.

Quelques semaines après notre installation, nous avons vu apparaitre de l'humidité dans l'escalier en bois de la maison (entre le rez de chaussée et le 1er étage). Cette humidité est apparu après que nous ayons décapé l'escalier qui avait été vernis (couleur bois foncé).
Au début c'était seulement quelques traces d'humidité le long du mur (mur mitoyen avec un petit immeuble), mais au fur et à mesure, les tâches d'eau se sont étendues, et ont augmenté au fur et à mesure.
Nous avons d'abord fait vérifier toute notre installation de plomberie, puis avons pensé à une infiltration liée au mur mitoyen avec l'immeuble voisin.
Nous avons contacté à plusieurs reprises les voisins, qui nous assurent qu'il n'y a pas de dégât des eaux chez eux, mais qu'il y a toujours eu de l'humidité dans la rue.
Nous avons également retrouvé des planches à découper en bois "moisies" (entièrement vertes) dans le placard de notre cuisine (le long de ce mur mitoyen), ainsi que tous les ustensiles en bois, des bouchons en liège. Une paire de chaussures a aussi été retrouvée moisie dans le placard sous l'escalier.
Une tâche d'humidité est apparente dans une des chambres (au 1er), chambre voisine de l'escalier).

Début octobre, les tâches d'humidité dans l'escalier étaient vraiment très importantes, avec des gouttes d'eau apparentes, et nous avons décidé de déclarer un dégât des eaux à l'assurance.
Nous avons également retrouvé des planches à découper en bois "moisies" (entièrement vertes) dans le placard de notre cuisine (le long de ce mur mitoyen), ainsi que tous les ustensiles en bois, des bouchons en liège. Une paire de chaussures a aussi été retrouvée moisie dans le placard sous l'escalier.
Une tâche d'humidité est apparente dans une des chambres (au 1er), chambre voisine de l'escalier).

La procédure est lancée, nous attendons donc un expert pour le 18 novembre prochain.

Aujourd'hui, j'ai fait venir un professionnel chez moi pour avoir un autre avis.
Pour lui, ce serait des infiltrations par capillarité. L'eau viendrait du devant de la maison, par le

sol, entre les pavés de la cour.
En inspectant plusieurs endroits de la maison, il dit que les choses ont été faites pour que ce problème d'eau n'apparaisse pas dans la maison (BA13 et plaques devant les murs, sol (parquet) sur un autre sol, fissures rebouchées sur la façade)... Le mur de notre salon est entièrement recouvert de pierres de parement (par les anciens propriétaires). On ne sait pas du tout ce que cela peut cacher...

Peut on parler de vice caché?
Que me conseillez vous? Que peut on faire?
J'imagine que ces procédures sont très onéreuses...

Si vous avez des conseils à nous apporter....

Merci,
Bonne journée à tous

Par **Afterall**, le **25/10/2014** à **08:22**

Bonjour,
Il est toujours difficile de donner un avis tranché sur une situation purement factuelle et qui nécessitera de nombreuses études avant d'être définitivement solutionnée.
Toutefois, on peut relever un arrêt récent de la Cour d'Appel de Nançy qui a condamné un vendeur dans une espèce qui ressemble un peu à la votre.
http://www.jurisprudentes.net/IMG/article_PDF/Le-vendeur-qui-refait-les-papiers_a8189.pdf
Attention, ne pas oublier que l'action en vices cachés se prescrit par deux ans à compter de la découverte du vice. (art. 1648)

Par **Mimoo95**, le **26/10/2014** à **10:53**

Bonjour,
Merci pour votre message. En effet, les faits de la jurisprudence sont ressemblants à ceux de notre bien...
Connaissez vous quelles sont les étapes, les procédures à suivre pour faire constater cette humidité et ensuite faire constater que cela pourrait être un vice caché?
Merci!
Bonne journée

Par **Afterall**, le **26/10/2014** à **11:28**

Bonjour,
Dans ce type de contentieux, complexe, vous n'avez pas d'autre choix que de demander l'assistance d'un avocat... de préférence spécialisé en droit immobilier.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **janus2fr**, le **26/10/2014** à **14:43**

Bonjour,
Il est préférable dans cette situation de faire valoir le dol plutôt que le vice-caché. Le vendeur étant généralement déchargé par l'acte de vente des vices cachés.

Par **Afterall**, le **26/10/2014** à **17:23**

La clause d'exonération des vices cachés est systématiquement mentionnée dans les actes de vente.
Néanmoins, les tribunaux l'invalident lorsque le vendeur est manifestement de mauvaise foi... comme c'est le cas dans l'arrêt mentionné ci-dessus.

Par **janus2fr**, le **27/10/2014** à **07:46**

[citation]Néanmoins, les tribunaux l'invalident lorsque le vendeur est manifestement de mauvaise foi... comme c'est le cas dans l'arrêt mentionné ci-dessus.[/citation]
Lorsque le vendeur est de mauvaise foi comme vous dites, c'est le dol qui lui est alors reproché, pas le vice-caché. Il faut faire la différence.
Si le vendeur était condamné pour vice-caché, il le serait dans tous les cas, qu'il ait connaissance ou pas du problème, qu'il ait manoeuvré ou pas pour conclure la vente.
Si on le condamne uniquement lorsqu'il est de mauvaise foi comme vous dites, c'est parce qu'il se rend alors coupable de dol.

Par **Afterall**, le **27/10/2014** à **08:22**

... si vous le dites...
Pourriez vous de temps en temps étayer vos affirmations péremptoires par de la jurisprudence, des références doctrinales ?
Pour un modérateur, cela me semble la moindre des choses.
Par ailleurs, j'attends toujours la preuve de vos dires concernant l'article 815-3 4° (cf MP).
Merci.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés