Image not found or type unknown

Vice caché immobilier

Par **Jimmy13679**, le **16/12/2018** à **23:40**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en Decembre 2016 à un particulier dans laquelle nous avons constaté dès le premier hiver (hiver 2017) l'apparition de taches noires par ligne horizontale sur les 4murs porteurs de la maison .. Ces points correspondent en fait au vis à placo (qui sont d'ailleurs des simples pointes et non des vis a placo) ..
Nous avons fait intervenir un plaquiste qui nous a découpé un morceau de placo pour voir le pourquoi de ces taches .. Il se trouve qu'enfaite le placo isolé est vissé avec des pointes sur des lattes de bois posées à l'horizontal, et derrière il n'y a pas de laine de verre mais du vide, les vis depassant legerement des lattes dans le vide .. Interviens à ce moment le choc thermique (difference de température ext int) qui entraine de l'humidité qui rentre par le bout de la vis et qui remonte vers la tete de vis tachant le mur ..
Resultat des devis presque 21000€ de travaux pour tout refaire entre l'electricien le plaquiste et le plombier ..

Nous nous sommes rapproché du vendeur pour savoir le pourquoi du comment de ces taches et il m'a dis clairement par sms que j'ai en ma possession qu'il à eu le probleme de ses taches noires auparavant et que cela est du à cause de la chaleur du poele .. Or cette information il ne me l'a pas transmise à la vente, et quand nous avons visité la maison les papiers peints etaient deposés donc impossible de voir le probleme et à la visite post achat ils avaient remis du papier qu'ils avaient peint ..

Nous leur avons envoyé une lettre avec AR pour qu'ils payent, lettre à laquelle ils ont repondu par la negative en invoquant dans le diagnostic une isolation des murs dite inconnue ce qui est vrai .. Or moi je sais qu'il y a un probleme de malfacon et d'isolation car en ayant eu les premières taches nous avons fait venir des professionnelles et nous avons su le pourquoi de comment chose que eux n'ont pas fait quand ils ont eu le probleme precedement à la vente ..

Nous comptons donc les emmener en justice pour vice caché ayant avec nous la preuve ecrite par sms qu'ils ont eu le soucis des taches avant la vente et egalement les photos de nos visites avec les papiers peint deposés et le nouveau papier peint posés pour la derniere visite post achat ..

Je voulais juste savoir mes chances de gagner sur un tel dossier ..

Merci beaucoup

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **19/12/2018** à **13:17**

Bonjour,

Vos éléments peuvent fonder une demande d'expertise judiciaire.

Puis ensuite assigner en garantie des vices cachés.

En gros, si le propriétaire précédent a connu les mêmes dommages et qu'il ne vous en a pas informé, il peut y avoir vice cahé.

Bien cordialement

Benjamin MARKOWICZ
AVOCAT

Par **janus2fr**, le **19/12/2018** à **14:39**

Bonjour,
Comme pratiquement tous les actes de vente dégagent le vendeur de sa responsabilité pour les vices apparents ou cachés, ce n'est pas vraiement une action en vice caché qu'il faut faire, mais plutôt pour dol.
Il faudra alors démontrer que le vendeur connaissait le problème et l'a volontairement caché afin de parvenir à la vente.

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **19/12/2018** à **14:48**

Monsieur, Bonjour,

Les clauses exonératoires de reponsabilité trouvent aisément et dans de nombreux cas des exceptions à leur application, notamment en cas de preuve de la mauvaise foi.

Les jurisprudences sont nombreuses et j'ai expérience récentes d'affaires sur ce sujet.

En pareille espèce, il nettement plus aisé d'agir sur les vices cachés que sur le dol, même si les deux fondements peuvent être invoqués dans la même espèce.

Les vices cachés restent nettement plus accessibles.

Quoiqu'il en soit une expertise est nécessaire dans un premier temps.

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Jimmy13679**, le **19/12/2018** à **14:54**

Bonjour,

Effectivement il est indiqué dans mon acte de vente que les vendeurs sont protégés contre les vices cachés, sauf si il est professionnel de l'immobilier, ce qui n'est pas le cas où si j'ai la preuve du vice caché ..
Le message texte provenant de sa part (sms) ou il dit que les murs avait fait des taches noires et la réponse à la lettre avec AR que je leur ai envoyé ou il réindique qu'il a effectivement eu le soucis auparavant ne constitue pas une preuve suffisante pour contrer cette clause de vice caché ?? En plus des photos des visites ou les papiers étaient déposés et reposé neuf et repeint ...

Cordialement

Par **janus2fr**, le **20/12/2018** à **05:57**

[quote]Effectivement il est indiqué dans mon acte de vente que les vendeurs sont protégés contre les vices cachés, sauf si il est professionnel de l'immobilier, ce qui n'est pas le cas où si j'ai la preuve du vice caché ..[/quote]

Rédigée ainsi, cette clause n'a aucun sens, le vendeur est exonéré de sa responsabilité pour les vices cachés sauf si vous pouvez prouver le dit vice caché ???????

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés