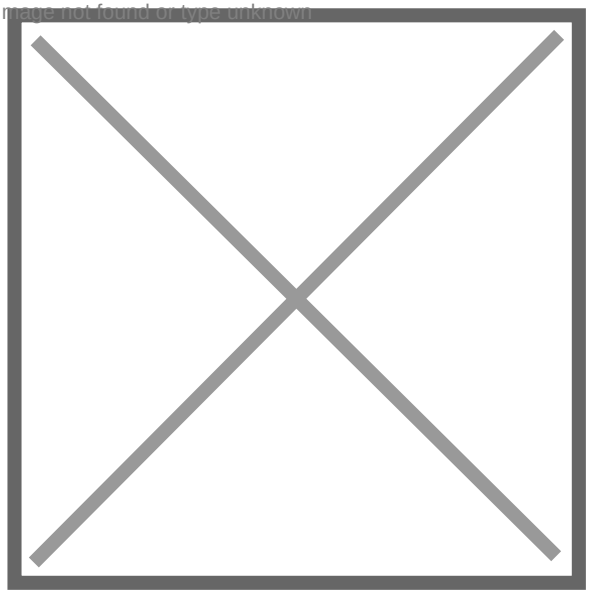
Image not found or type unknown



Achat maison et Vices cachés

Par **Vi**, le **06/07/2021** à **11:03**

Bonjour

Nous avons acheté début juin une petite maison, qui nécessitait à première vue que de simples travaux de rénovation. Or, au moment de commencer nos travaux, nous découvrons tout d'abord une humidité très importante (non remarquée lors de nos visites car des meubles cachaient les manifestations d'humidité). Mon conjoint a décolé la tapisserie et derrière le placo s'éffritait. Il a donc fait sauter les placo et derrière il y a avait des plaques d'amiante qui calfeutraient le mur, qui ne pouvait pas respirer. En découvrant les murs, nous découvrons 2 poutres, placées en haut de 2 murs, pourries. ces 2 poutres soutenant des chevrons de toiture. Nous faisons donc tomber le pladonf pour vérifier la toiture et là nous découvrons qu'elle est complètement à refaire.

Le vendeur est passé par une agence immobilère. Ils ne nous ont pas informé de l'état de la toiture, alors que le vendeur savait qu'elle était en mauvais état (il a demandé un devis à un couvreur qui nous a attesté lui avoir dit que la toiture était en mauvais état. le couvreur n'a pas établi de devis mais a constaté et prévenu le vendeur de l'état de la toiture). De plus en découvrant cela, il s'avère que 2 poutres principales de la toiture sont posées simplement sur des murs de briques qui auraient pu s'écrouler à tout moment, il a fallu étayer pour ne pas voir la maison s'éffondrer sur nous.....

L'agence immobilière n'a pas non plus fait son devoir de nous éclairer sur les problèmes d'humidité.

Sommes-nous dans le cas de vices cachés?

Si oui quelles démarches pouvons-nous engager, sachant que nous avons dans l'acte définitif une mention "vendue en l'état"

Par **goofyto8**, le **06/07/2021** à **11:39**

bonjour,

Les vices cachés sont probablement exclus , il vous suffit de le vérifier sur l'acte de vente que vous avez signé chez le notaire.

En revanche, vous pouvez demander l'annulation de la vente pour dol, en plaidant la pleine connaissance, par les vendeurs, de tous les défauts de la construction rendant celle-ci impropre à l'habitaion en raison des dangers d'effondrement de la toiture et de la présence d'amiante derrière des cloisons.

Par **Vi**, le **06/07/2021** à **11:46**

Bonjour merci beaucoup, nous pouvons demander une restitution d'une partie du montant au lieu de l'annulation?

Par **ravenhs**, le **06/07/2021** à **17:06**

Bonjour VI,

La mention "vendue en l'état" ne vous empêche pas d'invoquer les vices cachés si vous avez acquis le bien en qualité de consommateur.

Il serait utile de faire immédiatement un devis pour chiffrer le coût des reprises.

Ensuite, selon le montant du devis vous pourrez envisager la suite.

La manière classique de traiter ce type de dossier judiciairement c'est dans un premier temps d'obtenir la décision d'un expert judiciaire en référés et ensuite d'assigner au fond en ouverture de rapprot pour obtenir la condamnation de la partie adverse au paiement du cout des travaux. C'est une procédure qui necessite la représentation par avocat si les demandes sont supérieures à 10.000 € et en tout état de cause une procédure de référé expertise necssite également un avocat.

D'où l'intérêt d'avoir un devis estimatif par une entreprise pour savoir si le jeu en vaut la chandelle.

L'attestation du couvreur disant que les acquéreurs connaissaient le vice est précieuse et c'est un excellent point pour vous.

Cordialement,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Vi**, le **06/07/2021** à **17:35**

D'accord merci mais avant d'aller en justice, est-ce qu'un accord amiable devant un conciliateur peut-être envisageable ? avec à l'appui le rapport d'un expert?

Mon assurance ne prend pas cela en charge, comment faire appel à un expert judiciaire sans entamer une procédure immédiatement?

Par **goofyto8**, le **06/07/2021** à **20:33**

[quote]
D'accord merci mais avant d'aller en justice, est-ce qu'un accord amiable devant un conciliateur peut-être envisageable ? avec à l'appui le rapport d'un expert?

[/quote]
oui.

[quote]
comment faire appel à un expert judiciaire sans entamer une procédure immédiatement?

[/quote]
Pour ce type d'affaire, il est d'usage que l'avocat du plaignant, demande au tribunal la désignation d'un tel expert qui fournira un rapport, permettant aux juges de décider (ou de refuser) l'attribution de dommages financiers aux plaignants.

C'est aux plaignants d'avancer le montant des honoraires de l'expert judiciaire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés