



## Vices cachés sur l'achat d'une maison

-----  
Par Maarie

Bonjour,  
Nous avons acheté une maison fin 2022 et avons rencontrés différents problèmes suite à cet achat.

Chaudière à granulé (chauffage central de la maison) qui ne fonctionnait pas, dépannage réalisé 15 jours après achat car pas de disponibilité avant pour le dépanneur, obligation de trouver des chauffages électriques pour mettre dans les chambres de nos enfants. Aujourd'hui, l'ancien propriétaire malgré plusieurs relances de notre part ainsi que de celle de l'agence immobilière par qui nous sommes passée, n'a toujours pas réglé la facture (qu'il avait pourtant dit qu'il ferait, car le problème était d'avant la vente (monsieur à omis de nous le dire), preuve par le dépanneur des dérèglages que l'ancien propriétaire avait réalisé sur la machine...

De plus, nous nous retrouvons également avec des fuites à la toiture, principalement au dessus de notre chambre et celle d'un de nos fils, fuites qui date d'avant l'achat (vu l'état des plafonds..., cela n'apparaissant pas lors de la visite et les murs avaient été repeints).

Plus nous avançons dans les travaux que nous voulions réaliser, plus nous rencontrons de surprises.

On nous à dit, que la charpente d'une toiture en mauvais état, qu'un chauffage hors d'usage ainsi que d'autres choses étaient un vice caché, est ce bien vrai ? comment le prouver ? quelles démarches réaliser avant la fin des 2 années qui suivent l'achat ?

Nous avons du également du changer la cuisine car elle était infecté de mythes alimentaires, nous avons effectué des travaux à l'entrée et avons du traiter toutes les poutres et plancher car c'était infecté d'insectes xylophages. Nous sommes déçu de l'honnêteté des anciens propriétaires qui devaient avoir connaissances de certains soucis dans l'habitation avant la vente. Nous avons même quelques doutes au sujet du DPE qui est plutôt bien placé hors rien était vraiment bien isolé avant les quelques travaux effectués de notre part.

merci beaucoup pour la ou les réponses qui pourraient nous aider à avancer.

-----  
Par Doudou2019

Bonjour,

Dans le but de prouver que ces défauts sont antérieurs à votre achat (2022), il faut solliciter le passage d'un expert pour estimer la moins-value qui résulte de ce vice. L'expert vous remettra un dossier ou compte-rendu de l'état de la maison. Demandez lui d'estimer depuis quand ces divers problèmes sont présents.

Cependant, il faut également prouver que l'ancien propriétaire était conscient de ces divers soucis et à omis volontairement d'indiquer ces divers problèmes.

Bon courage .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si le vendeur est un particulier, vérifiez l'acte de vente, en général il y a une clause d'exclusion des vices cachés. Dans ce cas le seul recours, c'est le dol, autrement dit il faut prouver que le vendeur connaissait le problème et l'avait sciemment caché. C'est souvent compliqué et technique, si vous estimez que la somme en jeu vaut la peine d'un recours consultez un avocat.

-----

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si des travaux ont été déclarés dans l'acte comme réalisés dans les 10 dernières années, le vendeur (ou son artisan) vous doivent une garantie décennale.

En dehors de cette possibilité, le recours pour "vice caché" n'est pas possible contre un vendeur particulier.

Comme évoqué dans les autres réponses, votre seul recours serait de prouver que le vendeur a sciemment caché ces défauts. C'est une procédure longue et coûteuse où l'avocat est obligatoire.

A vous de voir si l'enjeu est suffisant.