



Découverte d'insectes xylophages après achat d'une maison

Par Yoan

Bonjour,

Voilà, nous avons acheté un chalet en bois récemment, à la première visite qui à été très rapide nous ne nous sommes aperçus de rien.

Le jour de la signature, nous avons revisité rapidement encore une fois car le vendeur était en retard et nous nous sommes aperçus que sur un coin du chalet était attaqué ou du moins abîmé.

Juste après chez le notaire nous avons donc signalé ce problème mais avons signé quand même car nous étions coincé et à la rue moins de deux mois plus tard sans solution.

Le notaire a donc noté que nous acceptions de le prendre dans l'état sans recours contre le vendeur mais aussi que nous étions obligé et sans solution.

Le problème c'est qu'une fois emménagé nous nous sommes rendu compte que le problème était bien plus grave que ce que nous avions vu car le chalet est en réalité attaqué à de nombreux endroits, chose difficile à voir quand ont est pas un expert.

J'aimerais donc savoir si nous avons un recours pour ce problème?

car nous nous demandons si le vendeur n'était pas au courant même s'il dit l'inverse surtout que nous avons eu d'autres soucis...

En vous remerciant par avance pour votre réponse

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez acheté en l'état et exonéré le vendeur des vices cachés : c'est écrit dans l'acte.

Ensuite, ce n'est pas caché car bien visible.

Les insectes (sauf termites) ne font pas l'objet de diagnostic obligatoire. Et vous aviez 10 jours pour vous rétracter après signature de l'avant contrat.

Vous avez signé malgré votre observation et n'avez pas mis de condition suspensive ni de réserve lors de cette signature.

Consultez un avocat, mais ne vous faites pas d'illusion. Quand on se précipite, il faut ensuite assumer.

Par Yoan

Vous n'avez pas lu la totalité du message ?

Nous étions coincé et SDF moins de deux mois plus tard, le notaire l'a aussi noté.

Alors le il faut assumer vous pouvez éviter merci.

Par CToad

Bonjour

J'ai lu la totalité du message.

Ce que vous même devez comprendre c'est que lorsqu'on signe un contrat un signe un contrat et que c'est aux signataires de prévoir et de prendre en compte leur situation personnelle.

Vous aviez d'autres solutions pour traiter votre situation personnelle : ne pas acheter et prendre une location, changer de région bref les deux évènements n'ont aucun lien et ne vous dédouane pas de ce que vous avez signé.

C'est cela, la loi. vous n'avez pas été trompé, vous n'avez pas pris le temps de vérifier ce n'est pas la même chose.

Le principe de droit qui s'applique est le suivant

"nemo auditur propriam turpitudinem allegans"
"Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude"

Extrait de wikipédia

(Droit) Nul ne peut réclamer justice si le dommage qu'il subit est le produit de ses actions menées illicitement ou illégalement ou de sa négligence.

Sur le premier moyen :

Vu le principe selon lequel nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude et l'article 1116 du Code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande en annulation de la vente, la cour d'appel énonce que, même s'il peut être admis l'existence d'une man?uvre commise de concert par les trois intimés [?], il n'en reste pas moins que celui-ci s'est déterminé, [?] en raison de la croyance qu'il avait de les revendre, à un prix "alléchant", à un acheteur enthousiaste, déjà client ; qu'elle considère qu'un tel comportement, "signe de cupidité", est nécessairement illicite et justifie que soit fait application de l'adage précité ; [?].

? (Cour de Cassation; Chambre civile 1; Audience publique du 22 juin 2004; Cassation partielle, N° de pourvoi : 01-17258, France)

Les maîtres en droit enseignent au nombre de nombreux principes sacro-saints du droit universellement admis, un principe révélé en latin dont la traduction en français s'énonce comme suit : nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude. ? (Mamadou Koulibaly, La guerre de la France contre la Côte d'Ivoire, L'Harmattan, 2003, page 49)

Cela dit, si vous souhaitez tenter un recours, allez y. Payez un avocat en l'ayant convaincu de vous suivre, ce qui n'est déjà pas gagné, et gardez en tête que le vendeur peut vous demander de prendre en charge ses frais de procès si vous perdez.

Par yapasdequoi

Vous n'êtes pas SDF quand vous avez les moyens d'acheter un logement. Gardez ce terme pour respecter ceux qui le sont vraiment.

Et vous pouviez temporiser ou au moins réfléchir aux conséquences avant de signer avec cette anomalie que vous avez constatée avant de signer.

Vous pouviez faire consigner une somme pour garantir les travaux de réparation.

Mais comme vous aviez le même notaire que les vendeurs, il ne vous l'a évidemment pas suggéré.

On n'achète pas un logement comme une baguette de pain.

On ne peut pas revenir dessus comme quand on clique de travers.

Par CLipper

Bonjour Yoan,

citation: ""Le notaire a donc noté que nous acceptons de le prendre dans l'état sans recours contre le vendeur mais aussi que nous étions obligé et sans solution.""

c'était votre notaire ?

il a noté où et quoi ?

A t il ajouté une mention dans l'acte ?

Par Nihilscio

Dans l'acte de vente il est inscrit en substance :

- Nous renonçons par avance à appeler le vendeur en garantie des vices cachés ;
- Nous avons appris tardivement la présence d'insectes xylophages ;
- Nous confirmons néanmoins notre décision d'acheter selon les termes qui avaient été convenus.

Cela ne rend pas irrecevable un recours contre le vendeur. Vous pouvez toujours plaider des man?uvres dolosives de la part du vendeur : "il a tout fait pour que nous ne remarquions pas des défauts qui, sans être invisibles, ne sautaient pas aux yeux, il a fait en sorte d'abrégé les visites autant que possible de sorte que, pris de court, nous préférions maintenir l'achat plutôt que nous rétracter. Le dol est donc caractérisé". Il est impossible d'affirmer en toute certitude qu'aucun

juge ne pourra vous suivre et qu'un recours est donc perdu d'avance mais c'est mal parti.

Par Rambotte

C'est issu d'une autre discussion de Yoan, ou entre temps le message a été modifié ?
Je ne trouve pas les phrases citées dans cette discussion.

Par Nihilscio

Ce n'est pas issu d'une autre discussion et le message n'a pas été modifié. J'ai bien précisé : en substance ce qui signifie que ces phrases sont ma traduction de ce qui se trouve dans l'acte, elles n'en sont pas un extrait littéral.