



Infiltrations cachées et travaux

Par AlexMark

Bonjour à tous,

Je suis très heureux en ce jour que le concept des forums existe pour tous les domaines !
Car je cherche des conseils pour ma situation qui a bien sûr ses différences avec tout ce que j'ai pu comparer sur Internet.

J'espère que des gens pourront m'apporter leurs lumières.

Pour essayer de résumer:

J'ai signé le compromis pour acheter une maison le 26/08

Cette maison a une piscine à réparer (devis fourni avant le compromis) et une infiltration d'eau au niveau de la sortie de la hotte (dont je fais mon affaire car problème clair et facile à corriger avec joints à refaire)

Ces 2 éléments sont d'ailleurs notés dans le compromis et rien d'autre comme problèmes de signaler durant visite et contre-visite

Le 27/09, l'agent immobilier m'appelle pour me dire que la vendeuse a fait faire des travaux - sans le prévenir - pour palier des infiltrations d'eau dans le sous-sol quand il y a de forte pluie. Le problème n'est plus apparu depuis longtemps mais la vendeuse a préféré faire ça pour que moi -acheteur- n'ait aucun problème même après la signature.

Il m'envoie 3 photos des travaux à savoir la pose d'un solin entre mur sud et pavage de terrasse, c'est une espèce de baguette alu sur 20ml. Ca lui a coûté environ 2000?

Il m'envoie également la facture payée et datée du 7 septembre, donc fait il y a une vingtaine de jours ! Soit 2 jours après la fin de mon délai de rétractation du compromis d'ailleurs.

Etant en déplacement, je ne peux qu'en prendre note et demande d'où sortent ces travaux et qu'il est tout aussi surpris que moi mais que c'est "au cas où".

Semaine suivante, nouvel appel de l'agent qui dit avoir reçu un appel il y a "quelques jours" de la vendeuse qui l'informe que suite aux fortes pluies dans le secteur, les infiltrations sont revenues et que les travaux effectués n'ont servi à rien. Qu'il a demandé à 2 entreprises de passer pour corriger une bonne fois pour toutes les problèmes et que tout soit réglé avant la signature dans 1 mois, aux frais de la vendeuse.

Etant toujours en déplacement, j'envoie un proche constater ces infiltrations et une visite a lieu l'après-midi du même jour. Évidemment il ne pleut plus depuis plusieurs jours et donc seules quelques traces sont visibles.

Au travers d'échanges écrits, l'agent m'informe que la vendeuse l'avait averti des problèmes d'infiltrations au sous-sol à la prise du mandat fin mai (nous n'avons visité qu'à partir de juillet). L'agent avait fait venir une entreprise pour constater et faire un devis. Lorsque l'entreprise est passée, la vendeuse a dit que d'habitude il y avait des infiltrations mais que là il n'y en avait plus et ça s'était arrêté là. Donc l'agent dit que c'était devenu un "non-sujet"

Aujourd'hui, étant de retour dans le secteur, je visite la maison avec l'agent (il ne pleut plus depuis hier soir) et je constate effectivement qu'un coin du sous-sol est humide (cartons tout fripés sur 20cm car il repose dans ce qu'il reste d'eau), des couleurs avec "laitance" de béton blanches au mur du sous-sol et quelques tâches d'humidité encore fraîche au plafond du sous-sol, toujours dans ce coin.

Et l'agent me présente un devis d'une entreprise qui propose d'enlever le pavage, décaisser le sable sous le pavage sur 30cm, gratter les zones pourries s'il y en a sous les portes-fenêtres, poser un Delta-MS (une sorte de feuille étanche de plastique) contre le mur, remettre le sable, remettre les pavés pour seulement 2600?

Avec la mention qu'il faudra peut-être refaire des travaux car l'entreprise ayant posé le solin inutile n'est pas la même qu'eux donc pas de garantie.

Donc j'avais comme projet d'acheter une maison sans "problème" dans les grosses-œuvres, et je me retrouve avec ce chantier alors qu'apparemment je suis le dernier au courant !

De plus, vu le montant du devis, la qualité des premiers travaux, sans vouloir être pessimiste, je crains vraiment que même avec cette nouvelle correction à 2600? payée par la vendeuse, une fois en hiver, les problèmes continus et je devrai gérer ça avec mes propres fonds tout en gérant les rdv de devis et de chantier moi-même. Surtout que corriger le problème sur 30cm ne sera peut-être pas suffisant quand on voit les tailles standards des Delta-MS de 150cm, je ne sais même pas s'il y a 30cm de sable sous les pavés !

Je pense que d'autres détails seront peut-être nécessaires et je suis dispo pour préciser si besoin.

Mais je constate qu'on m'a bien bien caché ce problème connu, que des travaux ont été fait sans m'informé et encore moins avec mon accord et qu'en plus ça va continuer dans un contexte pressant vite vite avant la signature. J'aimerais savoir ce que je peux faire, car à ce stade je suis prêt à abandonner la vente sans réclamer de pénalité car ça sent les problèmes sans fins!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Tant que l'acte n'est pas signé, c'est toujours au vendeur de veiller à la bonne conservation du bien et à y faire réaliser toutes les réparations utiles.
Il doit vous en informer, jusqu'ici tout est normal.
Il sera important de bien vérifier lors de la dernière visite avant signature que tous les désordres ont bien été traités.
Certains travaux font l'objet d'une garantie décennale.

Par AlexMark

Bonjour et merci pour cette première réponse rapide,

D'accord que le vendeur doit entretenir le bien mais je n'ai jamais été informé de ces travaux en amont (sinon j'aurais déjà pu dire que ce solin ne sert à rien, il déporte l'eau 1cm plus loin sur le pavage, elle s'est faite arnaquer malheureusement).

Et trouvez-vous ça normal qu'on me parle de problèmes d'infiltrations connus à 1mois de la signature ? Car je vous assure que je n'aurais pas consenti à faire une offre sur ce biens si j'avais su que les fondations ont des problèmes.

Par yapasdequoi

Tout est normal. On peut parler de tout et à tout moment. Tant que c'est oral, la valeur juridique est très limitée.

Ensuite demandez au notaire de faire inscrire sur l'acte les déclarations du vendeur concernant les travaux et de vous remettre les attestations d'assurance des entreprises.

Par AlexMark

Ce n'est plus oral puisque l'agent a écrit lui-même dans un email du 4 Octobre qu'il avait eu connaissance de ces problèmes et que sans travaux ni quelconques changement, c'était devenu un non-sujet.

(bah oui quand il ne pleut pas, c'est sûr qu'il n'y a pas d'infiltrations)

Sur le devis à 2600?, la garantie est claire = il n'y en PAS !

Donc en gros, je suis forcé d'acheter une maison à problème, pour laquelle il y a eu du bricolage avec des travaux de fortunes que je ne peux pas choisir (contrairement où en copro l'acheteur est représenté aux AG pour vote dès le compromis)

pour un problème connus de la vendeuse et de l'agent depuis le mandat ???

Mais c'est si facile de rouler les gens ?

Par yapasdequoi

C'est oral ou informel. Un mail ne remplace pas une déclaration dans l'acte.
L'entreprise qui a réalisé les travaux doit une garantie légale de 2 ans. Même si ce n'est pas écrit sur le devis.
Demandez conseil à votre notaire.

Par AlexMark

Ok, c'est quand même ahurissant de voir qu'on est si vulnérable pour des choses pourtant si grosses et faciles à prouver.

En parlant de mon notaire, j'ai rdv avec lui mais la semaine prochaine, d'ici là je vais pouvoir me préparer à être forcé de m'endetter 20 ans pour acheter des problèmes, c'est beau la vie.

Par yapasdequoi

Certes quand vous achetez un bien vous prenez en charge son futur, y compris les problèmes qui pourraient se poser. Les garanties légales sont utiles ainsi que les informations obligatoires qu'un vendeur doit fournir. Mais il n'y a pas de risque zéro.