



Procédure pour vice caché et problèmes structurelles maison

Par Vicvic

Bonjour,

Suite à l'achat d'une maison il n'y a même pas 6 semaines, nous avons découvert des vices cachés : fondations de la maison qui s'affaissent, humidité dans les murs et structures porteuses atteintes, plusieurs types structures dans la maison non notifiées dans le DPE ni l'acte de vente, problèmes de rats.

Les problèmes ont commencé à apparaître dès la 1^{ère} semaine : mur qui gondole.
J'ai retiré la toile de verre et une partie du carrelage et l'ossature en bois de chêne est complètement pourrie.

Les maçons me certifient que cela a été camouflé puisque la maison a été repeint récemment et recouvert de toile de verr. D'après eux, la peinture est récente et un telle problème d'humidité date depuis plusieurs années.

Ni le vendeur ni l'agent immobilier ne m'avait précisé qu'une partie de la maison était un ancien chalet en bois qui avait été enduit. Le reste des extensions sont d'un côté en béton et d'un autre en béton aggloméré. Les menuiseries ne sont pas posées de manière conforme et certaines sont dangereuses selon les artisans.

J'aimerais savoir si c'est un dol et également un vice caché d'omettre des informations sur la structure d'un bien ?

La structure en bois est mentionnée dans l'acte de vente de l'ancien propriétaire et non dans le mien ni dans le DPE.

Les artisans estiment également que la maison classée en E a été surévaluée. Pour eux, c'est une passoire thermique.

En regardant sur le site gorenove, j'ai trouvé pour ma maison un DPE estimé F et DPE officiel en E.

Je me sens lésée dans cette affaire puisque j'ai acheté ma maison le 18 septembre et que cela fait pratiquement 3 semaines que je ne peux plus y vivre car elle devenue insalubre.

Elle n'est plus isolée et laisse donc passer le froid et les rongeurs. Les murs sont complètement pourris et rempli de moisissures. J'en ai pour pratiquement 16 000 euros de travaux pour réhabiliter la salle de bain qui mesure moins de 3m2.

La notaire ne me répond plus.

Le vendeur ne répond pas à mes courriers recommandés et l'argent immobilier prend sa défense malgré les preuves que j'ai des artisans en bâtiment : devis et factures.

Quels sont mes recours, s'il vous plaît ?

Merci d'avance.

Bien à vous

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devriez consulter un avocat.

Il faudra donc prouver que le vendeur a dissimulé des défauts essentiels.

La procédure est longue et l'avocat est obligatoire.

Comptez plusieurs milliers d'euros.

Par LaChaumerande

Bonjour

Au vu de votre description, il s'agit d'un dol.

Mais vice caché ou dol, avocat obligatoire et ne faites pas de travaux avant le passage d'experts.

Bon courage.

Par Bazille

Bonsoir,

À partir du 1^{er} janvier 2025, les logements classés E au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) doivent obligatoirement faire l'objet d'un audit énergétique avant leur vente (comme c'est déjà le cas pour les logements F et G. Vous deviez déjà savoir que cette maison n'était pas très bien isolée.

Par Vicvic

Merci à tous pour vos réponses.

Comme je l'ai exposé plus haut, ce n'est pas le problème d'isolation qui est inquiétant, mais l'atteinte à des structures en bois porteuses qui sont remplies de vermoulures et le polystyrène et rongé également.

Je pensais que cette maison était une structure en béton or la moitié de la maison est un chalet en bois enduit. Le reste est en partie en béton d'un côté et en béton aggloméré de l'autre côté.

La maison est construite sur un terrain plein avec une dalle béton mais ça reste à confirmer.

Pour faire une étude de sol j'en aurai sûrement pour plus de 6 000 euros.

Je n'ai jamais eu cette information.

Je l'ai appris par un voisin et l'ancien acte de vente du propriétaire qui m'a vendu la maison après la vente.

Par yapasdequoi

Avez-vous consulté un avocat ?

Il faut commencer par lui présenter tous vos documents et constats pour qu'il vous indique vos chances d'obtenir une annulation de la vente ou une indemnisation.

Ne vous faites pas d'illusion, comme déjà dit : c'est une procédure longue et coûteuse.

Par Vicvic

Ma protection juridique m'a dit d'attendre avant d'entamer des démarches auprès d'avocats. Ils veulent avoir tous les éléments pour poursuivre la procédure d'assistance juridique.

Oui, je le sais bien.

Je sais que ça sera une longue bataille.