



Défaut d'eau chaude: Vice caché?

Par VERCIN

Achat d'un bien 09/25.

Après des travaux de décoration jusqu'à aujourd'hui, et après une première nuit passée dans le bien je constate que l'eau de la douche est presque froide.

Le plombier me dit que la résistance est usagée et ne permet plus de chauffer les 300 l d'eau du chauffe eau.

Il me précise que le thermostat étant réglé au maximum, le vendeur devait forcément connaître le défaut.

Il m'informe que le PH de l'eau est: 6,5 donc très agressif.

Compte tenu de ce fait la durée de vie d'un chauffe eau est de 10 ans.

Le chauffe eau a 11 ans je dois donc le changer. le montant du devis est de : 1310 ?

Lors de la vente le vendeur n'a pas déclaré de vice caché.

Lors de la visite des lieux avant l'achat, en compagnie de l'agent immobilier, il y avait de l'eau courante aux robinets mais le chauffe eau n'étant pas alimenté je ne pouvais pas contrôler son fonctionnement.

Peut-on considérer que ce défaut est un vice caché ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous le dites vous mêmes : la durée de vie du cumulus est de 10 ans, et il en a 11. Vous avez donc acheté le bien avec un cumulus en fin de vie.

Donc la panne n'est pas surprenante et rien ne prouve que la panne est antérieure à la vente.

Une expertise + une procédure vous coûteront bien plus cher que le prix d'un cumulus neuf.

Par VERCIN

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Ceci dit le bien a été construit en 2015 j'ai présumé, sans certitude, que le chauffe eau était d'origine.

La seule certitude est que le vendeur, ayant réglé le thermostat au maximum, savait que le chauffe eau était en fin de vie.

Ne devait-il pas en faire état à la vente ?

Par yapasdequoi

Vous pouviez le voir ou le faire vérifier avant de signer.

Vous pouviez aussi demander la facture d'installation au vendeur.

Les déclarations qu'il doit obligatoirement faire concernent les travaux soumis à une garantie décennale.

Pas le réglage du thermostat.

Je répète qu'une procédure coûterait plusieurs milliers d'euros. Donc n'est pas raisonnable ici .

Par Marck_ESP

Bienvenue, bonjour et bonne année

Dans votre cas précis, plusieurs éléments risquent de rendre un recours difficile:

Le droit considérant qu'un équipement a une durée de vie limitée, un chauffe-eau de 11 ans est considéré comme "amorti" ou en fin de cycle, surtout avec une eau acide.

Le remplacement relève ici de l'entretien normal et de l'obsolescence, pas nécessairement d'un vice caché et la jurisprudence estime souvent que l'acheteur doit vérifier (ou faire vérifier) les éléments essentiels si un doute subsiste.

Si vous parvenez à prouver que le vendeur a sciemment poussé le thermostat pour "compenser" la défaillance de la résistance afin de donner l'illusion d'une eau tiède lors des états des lieux, cela caractérise une volonté de dissimuler le défaut (dol ou mauvaise foi).

MAIS ce n'est pas rentable; Le devis est de 1.310 €, une expertise contradictoire coûte 500 à 800 €, une procédure judiciaire (avocat, délais) coûtera bien plus cher que le prix du chauffe-eau.

Mon conseil: Un courrier recommandé avec AR au vendeur pour lui demander une participation.

Par VERCIN

Bonjour,

Merci pour vos conseils.

Bonne année aussi.