



Dol et vices cachés ?

Par Crb

Bonjour aux éventuels intervenants et lecteurs de ce poste et pardonnez par avance la longueur de celui-ci mais je me dois d'être transparent à 200% pour obtenir des réponses à nos interrogations.

Si j'en arrive aujourd'hui à publier sur différents forums et espaces juridiques, c'est qu'il nous arrive, à moi et ma compagne, de belles galères suite à l'achat d'une maison à plus de 300 000? net vendeur.

Sur le papier, c'était l'endroit idéal et nous avons " sauté " sur l'occasion.

Les diagnostics étaient parfaits - aucune anomalie.

Et le voisinage, ainsi que l'environnement se devait d'être calme et sans reproche. (C'est ce qui nous a été rapporté par l'agent mais aussi par les vendeurs)

Cependant, il faut avouer que les vendeurs n'ont pas contribué autrement lors des deux visites et n'ont même pas été capables de répondre à certaines de nos questions concernant certains éléments d'usage.

Bref, nous décidons tout de même d'acheter et c'est dans le mois qui va suivre que nous allons déchanter.

1) La zone calme est en réalité une zone à proximité de terrains de chasse.

Tir à balle le week-end + tir de battu en semaine (extermination de sanglier)

Nous sommes stressés par cela, qu'importe lorsque cela intervient et cela stress également nos chiens.

2) Après analyse, les diagnostics sont faussés, un exemple : L'électricité mentionne une maison construite avant 1948, de 132m² et valide la consommation énergétique sur le barème 2021 - Hors, nous sommes en 2024, le prix du kwh a fortement augmenté depuis, le permis de construire date de 2002 et la superficie est de + de 170m² (192m² sur l'annonce de vente)

3) Quand il pleut, un disjoncteur saute

4) Plusieurs prises sont hors d'usage

5) Des câbles électrique n'étant pas reliés ont été retrouvé dans un boîtier détruit dans le jardin

6) Un regard rempli d'eau a été découvert avec des câble électrique noyés passant à l'intérieur

7) Des rongeurs sont présents et se promènent dans les cloisons chaque nuit

8) Aucun des parties nous a averti des points cités.

Ma question est la suivante : Sommes-nous dans notre droit de faire valoir le dol ainsi que le vice caché dans la situation que nous vivons ?

Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pas vraiment.

Les zones de chasse sont identifiées et vous pouvez avoir des informations sur les jours de battue à la mairie ou auprès de la société locale.

En milieu rural, il y a des contraintes connues (vous ne parlez pas des coqs qui chantent à pas d'heure ni des odeurs de fumier ?)

Le diagnostic électrique a-t-il mentionné les anomalies que vous citez ? Il faudrait refaire un diagnostic pour identifier les

écarts.

Les rongeurs sont à traiter par vos soins, sauf si vous pouvez prouver qu'ils y étaient avant votre arrivée ?

Pour une procédure de dol, il faut la preuve d'une intention de cacher les anomalies, un avocat, des économies et beaucoup de patience pour un résultat non garanti.

Par Crb

Je suis issu du milieu agricole donc j'ai pour habitude de vivre au milieu des animaux cités.

Mais je n'ai pas pour habitude de vivre à proximité des animaux tués par l'homme à coup de double canon superposé.

La note à prendre en compte est la suivante : Pourquoi nous avoir mentionné un endroit calme et sans nuisance ? Si nous avons été prévenu, nous aurions pu alors nous renseigner à la mairie.

Soit dit au passage, Mairie qui ne mentionne rien à propos des battus aléatoires hormis l'intervention de 2 collectivités intervenant à vue - donc nuisance imprévisible

Le diagnostic ne comporte absolument aucune anomalie.

Je réalise d'ailleurs actuellement une mise au pied du mur du fameux diagnostiqueur afin d'obtenir ses aveux.

Concernant les rongeurs, je vais dans ce cas désolidariser toutes les trappes et essayer d'y voir quelque chose !

Très bien, je prend note. Le dol est bien retenu tout de même à l'égard de ce qui était caché durant les visites (humidité entre autre)

Avocat, aucun souci - l'argent se trouvera. Mais la patience n'est peut-être pas assurée.

Une durée approximative entre la mise en route du dossier et le jugement final ?

Merci par avance

Par yapasdequoi

Pour le dol, c'est à vous d'apporter les preuves que le vendeur savait et a intentionnellement caché des anomalies. Des battues sanglier sont régulières dans toutes les zones rurales... si vous pensiez échapper aux chasseurs, c'est que vous ne lisez jamais la presse.

La durée ? au pif et sans garantie : 5 à 10 ans. Au moins 2 ans pour l'expertise. Et pendant ce temps aucun travaux possible.

Bref voyez avec un avocat et faites avec lui une évaluation bénéfice/contraintes.

Par Isadore

Bonjour,

Un dol doit être une information cachée par le vendeur. Dans le cas de l'existence d'une zone de chasse à proximité, c'est quelque chose que vous auriez pu vérifier par vous-même, autrement dit : une information aisément accessible qui ne pouvait par essence pas vous être dissimulée.

La notion de "calme" est toute relative. Je considère que mon immeuble est calme pour un environnement urbain : rue peu fréquentée hormis aux heures de pointe et voisinage calme. Mais certains de mes voisins vous diront que les occupants du 3e sont des fêtards et que le bruit des voitures est infernal.

Les bruits de fusil lors des actions de chasse, j'ai toujours classé cela comme des bruits habituels de la campagne comme les meuglements ou les tracteurs. J'aurais pu vous faire la même réponse que vos vendeurs sur ce point.

Le souci principal du recours au dol, c'est de pouvoir prouver que les problèmes étaient là lors de la vente ET que les vendeurs en avaient connaissance ET qu'ils les ont dissimulé de mauvaise foi.

En ce qui concerne les vices cachés, les notaires mettent systématiquement une clause d'exclusion de garantie lors des ventes entre particuliers. Si cette clause a été omise, ce qui est peu probable, vous aurez juste à démontrer l'existence

de défauts cachés lors de la vente pour envisager un recours.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sommes-nous dans notre droit de faire valoir le dol ainsi que le vice caché dans la situation que nous vivons ?

Vous êtes dans votre droit d'agir pour faire valoir vos droits.

Quant à affirmer qu'il y a dol et vice caché, il serait hasardeux de s'y risquer. Le forum n'est pas un tribunal.