



Recours pour problèmes d'humidité après achat mais

Par Visiteur

Bonjour,

Mon mari et moi avons acheté une maison datant de 1978 en avril dernier. De nombreuses traces d'humidité étaient apparentes. L'agent immobilier et le beau-fils du propriétaire nous ont expliqué que le couple âgé qui habitait là n'utilisait pas la VMC et n'aérait pas ... Ce qui nous pose problème aujourd'hui a été constaté par nous tous mais aussi par l'entreprise qui a effectué les diagnostics ; je cite : "des traces d'infiltrations d'eau localisées ont été constatées dans le séjour (qqz plinthes décollées sur le pignon), Mr Le Bihan (beau-fils) indique que la cause d'infiltration d'eau a été supprimée lors du ravalement fait en 2004". Aucune vérification n'a été faite ...

En juin, nous avons fait faire des travaux de rénovation par des artisans. et là, du côté du fameux pignon : mur moisi et trempé derrière le radiateur, mur humide dans le bas, humidité remontante et travaux stoppés dans cet angle car le mur était humide et ne séchait pas.

Nous avons fait venir 2 entreprises pour diagnostiquer le problème qui est en fait un problème d'étanchéité avec la terrasse, étanchéité absente à cet endroit. Nous avons un premier devis : 3500 euros.

Nous sommes un peu perdus, ne sachant à qui nous adresser : j'ai prévenu l'agence qui a eu une réaction assez agressive et je dois avouer que j'ai un doute sur la sincérité du beau-fils du propriétaire car ce monsieur était entrepreneur et c'est lui qui s'occupait de l'entretien de la maison. Je ne peux rien prouver bien sûr mais nous avons fait confiance lorsqu'on nous a parlé de ce ravalement qui avait résolu les problèmes d'humidité du séjour, or c'était faux et personne n'a rien vérifié !

Avons-nous un recours possible ?

Merci !

Par Visiteur

Chère madame,

En juin, nous avons fait faire des travaux de rénovation par des artisans. et là, du côté du fameux pignon : mur moisi et trempé derrière le radiateur, mur humide dans le bas, humidité remontante et travaux stoppés dans cet angle car le mur était humide et ne séchait pas.

Nous avons fait venir 2 entreprises pour diagnostiquer le problème qui est en fait un problème d'étanchéité avec la terrasse, étanchéité absente à cet endroit. Nous avons un premier devis : 3500 euros.

Nous sommes un peu perdus, ne sachant à qui nous adresser : j'ai prévenu l'agence qui a eu une réaction assez agressive et je dois avouer que j'ai un doute sur la sincérité du beau-fils du propriétaire car ce monsieur était entrepreneur et c'est lui qui s'occupait de l'entretien de la maison. Je ne peux rien prouver bien sûr mais nous avons fait confiance lorsqu'on nous a parlé de ce ravalement qui avait résolu les problèmes d'humidité du séjour, or c'était faux et personne n'a rien vérifié !

Avons-nous un recours possible ?

En toute honnêteté, les chances de recours probants dans votre cas sont très minces.

En effet, la maison ayant plus de trente ans, elle n'est aujourd'hui plus couverte par la garantie de parfait achèvement ni même par la garantie décennale.

En outre, il faut vérifier votre contrat, mais dans 99.9% des cas, les notaires excluent la garantie des vices cachés dans les contrats de vente immobiliers justement pour éviter ce type de contentieux.

A vérifier tout de même, mais dans la mesure où la garantie des vices cachés est en principe écartée, vous ne pouvez pas attaquer le vendeur.

Reste une éventuelle action en justice pour Dol, c'est à dire tromperie mais cette action n'est que rarement accueillie favorablement par les tribunaux notamment en ce que le dol est une chose très difficile à prouver. En tout état de cause, une action sur ce fondement est longue, onéreuse et sans garantie malheureusement.

En conséquence, vous ne pouvez à mon sens rien espérer du vendeur dans cette histoire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

La garantie des vices cachés est en effet exclue du contrat de vente.

Par contre, est-il normal que l'expert chargé du diagnostic parasitaire de la maison se soit "contenté" de la simple affirmation du vendeur disant que : "le ravalement de façade a supprimé la cause des infiltrations d'eau et les dégâts apparents sont le résultat d'un problème aujourd'hui résolu".... n'aurait-il pas dû, en tant qu'expert, vérifier la réalité de cette affirmation vu la présence de salpêtre et de moisissure ?

Merci !

Par Visiteur

Chère madame,

Par contre, est-il normal que l'expert chargé du diagnostic parasitaire de la maison se soit "contenté" de la simple affirmation du vendeur disant que : "le ravalement de façade a supprimé la cause des infiltrations d'eau et les dégâts apparents sont le résultat d'un problème aujourd'hui résolu".... n'aurait-il pas dû, en tant qu'expert, vérifier la réalité de cette affirmation vu la présence de salpêtre et de moisissure ?

Malheureusement, c'est bien son rôle. IL intervient pour faire un diagnostic uniquement et non pour faire des réparations. Et puis, l'expert ne prétendait pas que le problème était résolu, il indiquait simplement que le vendeur lui avait dit que c'était réglé et cela change tout.

En conséquence et je suis désolé pour vous mais il n'y a aucun recours susceptible de déboucher sur un succès dans votre affaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour toutes ces informations ...