



Sujet : Achat maison individuelle et Vide sanitaire humide

Par Georgiogpr

Chers forumers, Bonjour,

Ces derniers jours, dans l'objectif d'achat d'une maison individuelle (MI), fermée et non chauffée pendant un an, la visite du Vide Sanitaire (VS) me montre une certaine humidité du sol à quelques 77cm sous terre. En effet, quelques pas plus loin, un coin de mur comporte des traces sèches d'humidité.

La ventilation du VS se fait par un tuyau PVC de 10 cm, vertical, qui doit se terminer dans les combles ! Car aucune sortie n'apparaît sur le toit. Et aucune bouche d'aération en vue sur le pourtour de la maison.

Le résultat des diagnostics ne mentionne même pas la présence d'un VS !

Mes questions :

Existe-t-il un article de loi précisant qu'un VS doit être obligatoirement ventilé par au moins 2 bouches d'aération sur 2 murs opposés ?

Si oui, pourquoi les diagnostiqueurs n'en tiennent pas compte ?

Si oui, quel recours ai-je ? Surtout après avoir signé la proposition de vente ?

L'Agent commercial me dit que toute MI se vend en l'état.

Chers forumers, merci pour vos éclaircissements.

Cordialement.

Georgiogpr

Par yapasdequoi

Bonjour,

"la proposition de vente"

c'est quoi exactement ? un compromis ? une promesse de vente ? une offre de vente ?

L'Agent commercial me dit que toute MI se vend en l'état.

et la marmotte etc

quel recours ai-je ?

vous avez 10 jours pour faire expertiser la maison et vous rétracter si elle n'est pas conforme à vos attentes (si c'est bien un avant contrat que vous avez signé)

Par Georgiogpr

yapasdequoi, Bonjour,

"la proposition de vente" : j'ai fait une grosse erreur de vocabulaire, la Proposition d'Achat a bien été signée, sur un Fichier numérique .pdf, par moi puis par le Vendeur. L'AI l'a renommé en Offre d'Achat et a créé un document « Mandat de Vente sans exclusivité hors Etablissement », signé par l'AI mais ni par le Vendeur ni par l'Acheteur.

« L'Humidité dans le Vide Sanitaire (VS) » : ce que je sais depuis :

Les diagnostics datent de plus d'un an, du 22/01/2024, et à cette date, il n'a pas vu le VS ; l'AI le fait revenir ; nous attendons ses conclusions.

Nous les devinons : le VS manque de ventilation (on ne sait pas ou le tuyau vertical sort et s'il y a un tuyau bas d'entrée d'air).

Interrogé hier, l'AI prétend qu'un "VS peut-être humide après des fortes pluies et que cela ne cause aucun problème". Elle me répond : « Plusieurs options s'offrent à vous pour assainir un vide sanitaire, la ventilation naturelle, La première option consiste à créer des courants d'air qui circulent par des bouches d'aération (claustras grillagés, courette ou tube avec grillage en PVC ou en inox), la ventilation mécanique, la déshumidification.

« quel recours ai-je ? »

Nous tenons à acheter cette maison qui nous convient parfaitement et nous souhaiterions un VS salubre.

C'est pourquoi je repose ma question autrement : si le diagnostic conclue le manque de ventilation du VS, les travaux d'aération sont-ils à la charge du Vendeur ou de l'Acheteur ?

Merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Je n'ai toujours pas compris ce que vous avez signé.

Avez-vous interrogé votre notaire ?

Si vous tenez tellement à cette maison, vous êtes piégé. Vous achetez au prix défini par le vendeur et les travaux sont à votre charge.

Sinon vous pouvez tenter de négocier le prix à la baisse sur la base d'un devis pour aération correcte.

Tout découle de la négociation.

Par Georgiogpr

yapasdequoi,

Sur la Proposition d'Achat, nous sommes avec mon épouse les Proposants, qui « suite à notre visite du .././2025, nous nous engageons à acheter ces biens aux conditions suivantes :

Prix proposé par nous : x euros

Financement : ?

Signature de l'avant-contrat : date non déterminée

Notaire : ?

Jouissance : ?

Date de la Proposition : .././2025

CGV :

« Financement : ? »

« Conditions ordinaires et de Droit :

Les proposants prendront les biens dans l'état où ils se trouvent, le jour de l'entrée en jouissance, sans prétendre à aucune diminution du prix proposé, ni aucune indemnité pour quelque cas que ce soit, les connaissant pour les avoir vus et visités ».

Notre question : suivant les conclusions des diagnostics du VS, la négociation pour les frais d'aération correcte, est-elle encore jouable ?

Merci de l'intérêt que vous portez à ce post.

Par yapasdequoi

Votre offre d'achat n'a même pas de date limite de validité ?

Encore un truc rédigé avec les pieds et même pas validé par votre notaire.

Impossible de répondre à cette question. Tout dépend du vendeur et s'il y a d'autres candidats moins regardants.

Par Georgiogpr

Il y a bien une date de Fin de Proposition que je ne croyais pas importante

Par yapasdequoi

Si c'est important ! puisque vous êtes engagé jusqu'à cette date à acheter à ce prix.

Par Gabyl

Si c'est vous qui avez fait la proposition de prix, vous en faites une autre déduite des frais de mise aux normes après constat de l'absence de ventilation dans le vide sanitaire.

Si vous tombez d'accord vous faites annuler l'avenant concernant la proposition de vente, pour en faire un autre comportant les modifications.

Ce d'autant que ça a du être fait avec l'agence si je ne me trompes pas.

Par Georgiogpr

Gabyl, Bonjour et merci pour votre réponse,

Oui, c'est nous qui avons fait une Proposition d'Achat à un Prix X, alors que nous savions que le diagnostiqueur du 22/01/2024 n'avait pas vu le Vide Sanitaire (VS).

L'ayant trouvé humide, l'Agent immobilier (AI) doit le faire revenir dans les prochains jours ; nous attendons ses conclusions.

Quand nous regardons les diagnostics obligatoires sur Internet, on ne voit jamais de diagnostic du VS, comme par exemple pour l'électricité, l'amiante,

Nos questions :

Un diagnostiqueur va t'il ramper dans le VS pour mesurer l'aération ? Nous en doutons.

Question posée dans mon 1er post sur ce Forum-juridique :

« Existe-t-il un article de loi précisant qu'un VS doit être obligatoirement ventilé par au moins 2 bouches d'aération sur 2 murs opposés ? »

Nous sommes pour le moment en position de faiblesse, puisque l'AI prétend : Un peu d'eau dans le vide sanitaire, notamment après de fortes pluies, peut être normal et ne pas poser de problème

Nous aurions aimé un texte de loi pour appliquer vos conseils de baisse de Prix.

Cordialement.

Par Gabyl

Bonjour,

Personnellement je ne peux pas vous répondre sur le contexte de la loi, mais il pourrait déjà être intéressant de rechercher les éventuelles jurisprudences sur le sujet...

Par contre en terme de construction c'est une norme qui était déjà appliquée dans les années 70.

Donc la documentation sur le sujet doit forcément exister

Il faudrait poser la question à un syndicat ou une organisation professionnelle de la construction.

Vous devez avoir la date de construction.

Maintenant si il y a des remontées d'humidité dans le vide sanitaire avec des traces importantes, ce n'est pas forcément du au défaut de ventilation, mais plus probablement à la nature du sol...

Si le soubassement est argileux vous risquez des contractions en période de sécheresse (regardez s'il y a déjà des lézardes sur les murs) et des rétentions d'eau en hiver et périodes pluvieuses dues au débords de la nappe phréatique

Dans ce cas il faut interroger le voisinage et la préfecture ou mairie sur la nature des sols et s'il y a lieu faire une étude de sol, car si le cas est avéré, il ne faudra pas simplement poser des événements, mais également étanchéifier le sol.

Tout cela fait partie des questions à soumettre aussi à l'expert, ce qui ne vous empêche pas de constituer votre dossier de votre côté.

Et c'est bien sûr la base de tout cela que vous pourrez négocier au mieux .

Pas sûr en effet que l'expert aille se promener à 4 pattes dans le VS, cependant il doit pouvoir en mesurer l'humidité

relative sur instrument et reconnaître les traces des dégâts passés.

Mes salutations