



Vice caché appartement acheté

Par **jessika**, le 11/11/2010 à 20:03

Bonjour,

Nous vivons dans l'appartement que nous avons acheté cet été depuis 3 mois. Nous nous sommes aperçus qu'au fil des jours, d'importants dépôts de moisissure apparaissent autour de nos fenêtres ainsi que des problèmes de condensation nous obligeant à éponger régulièrement nos fenêtres. Peut-on considérer l'état des fenêtres (pas aux normes) et les conséquences que cela a comme vice caché ?

Merci

Par **mimi493**, le 11/11/2010 à 20:29

Aux normes de quoi ?

Le vice caché se prouve et vous avez la charge de la preuve (ça exige une expertise). Vous devez donc d'abord chercher la cause du problème d'humidité.

Par **jessika**, le 12/11/2010 à 08:35

C'est le maître d'oeuvre de la société qui nous a vendu l'appartement qui nous l'a dit. Il semble que les fenêtres n'aient pas d'aération, ce qui serait cause de l'humidité. S'il y a des travaux à faire, il se peut que ce soit de notre poche c'est pourquoi je demandais si cela pouvait être considéré comme vice caché.

Merci !

Par **chaber**, le **12/11/2010** à **08:39**

Bonjour,

vous avez visité cet appartement et vous l'avez acheté en connaissance de cause. La notion de vice caché ne peut être retenue.

Par **jessika**, le **12/11/2010** à **08:59**

Nous avons eu cette information il y a une semaine ! De plus, en visitant l'appartement, les fenêtres ne montraient rien de suspect...

Par **mimi493**, le **12/11/2010** à **14:36**

Evidemment, que le simple fait de visiter n'exclut pas la garantie des vices cachés, c'est justement pour ça qu'elle existe. Evidemment, le problème ne doit pas être visible.

Les dires du maître-d'œuvre ne sont pas une preuve.
Vous avez acheté un logement neuf ? En vefa ou non ?

Par **jessika**, le **12/11/2010** à **15:03**

Bonjour,

C'est un immeuble de bureaux réhabilité en immeuble d'habitation.

Par **mimi493**, le **12/11/2010** à **16:22**

Il faut se renseigner sur les normes de construction (qui s'applique aussi en cas de rénovation donc à condition que le changement d'affectation ait conduit à créer les fenêtres)

Si c'était un immeuble ancien, que les modifications ont seulement été sur l'aménagement intérieur, il n'y a pas de vice caché. Si les fenêtres n'ont pas d'aération, il faut plus aérer c'est tout.

PS : si le logement ne possède pas ce type d'aération, évitez l'emploi du gaz

Par **chaber**, le **12/11/2010** à **19:44**

La notion de vice caché pour l'achat d'un immeuble ou d'un appartement est difficilement démontrable car, comme je l'ai signalé, avant l'achat vous avez visité cet appartement

constaté l'état des fenêtres

De plus les compromis de vente sont généralement assortis d'une clause de vente en l'état. La cour de cassation a déjà rendu de nombreux arrêts sur le sujet.

le vice doit être caché au moment de la vente, c'est-à-dire invisible même aux yeux avertis d'un professionnel ou d'un technicien.

l'action doit être intentée dans un bref délai, c'est-à-dire dans les semaines qui suivent l'acquisition.

En tant qu'acquéreur, vous pouvez demander, à l'amiable ou le cas échéant, devant le tribunal de grande instance:

soit l'annulation de la vente

soit une réduction du prix de vente sous forme d'indemnité

soit le versement des sommes nécessaires à la réparation du vice.

Parfois le vendeur insère dans le contrat de vente une clause de non-garantie des vices, précisant que vous prenez le bien en l'état et renoncez à tout recours.

Cette clause est valable, sauf si votre vendeur est un professionnel ou si, par ailleurs, vous pouvez prouver que ce vice était connu par le vendeur au moment de la signature de l'acte.

Par **mimi493**, le **12/11/2010** à **20:04**

[citation]le vice doit être caché au moment de la vente, c'est-à-dire invisible même aux yeux avertis d'un professionnel ou d'un technicien. [/citation]

Si l'acheteur est un particulier, les vices qu'il ne peut voir avec *un examen normalement attentif*, sont cachés. Par exemple, des tuiles abimées (cour de cassation, ch plen, 27 octobre 2006)

Par contre quand l'acheteur est un professionnel, là, il est tenu d'un examen beaucoup plus qu'attentif et faire appel si nécessaire à un pro.

[citation]l'action doit être intentée dans un bref délai, c'est-à-dire dans les semaines qui suivent l'acquisition.

[/citation]

qui suivent la découverte du vice caché (c'est bien pour ça que cette garantie n'est pas limitée dans le temps) et c'est le signalement au vendeur, pour tenter un accord amiable.

Maintenant dans le cas présent, il faut d'abord déterminer si c'est un vice, avant de savoir s'il est caché ou apparent. Comme le vendeur était un professionnel, aucune clause d'exclusion du vice caché pourrait agir.

Par **jessika**, le **13/11/2010** à **15:08**

Merci pour vos réponses.

Petites précisions : ils ont gardé les fenêtres telles quelles des anciens bureaux. Il ne me semble pas du tout impossible qu'ils ne les aient pas "vérifiées" car la société qui a fait les travaux a commis d'énormes bêtises à savoir par exemple une électricité non conforme (donc personne parmi les copros n'ont de consuel !)... Et j'en passe. Bien sûr tout a été découvert après achat...

Tous les copros sont donc dans le même cas et nous envisageons une action en justice. Ceci dit, je ne peux me résoudre, concernant les fenêtres, à y mettre de ma poche...

Par **mimi493**, le **13/11/2010 à 15:15**

Ce qu'il faut comprendre c'est qu'il n'est pas obligatoire dans tous les cas, que les fenêtres aient une aération (je vis dans une maison où aucune fenêtre n'en a). Il vous appartient d'aérer votre logement suffisamment.

maintenant, pour le reste, notamment l'électricité (et uniquement si elle a été complètement refaite) c'est autre chose.

Si tout le monde veut attaquer, alors avocat commun, expertises, constats d'huissier. Le président du conseil syndical est d'accord ? Les parties communes ont aussi des problèmes ?

Par **jessika**, le **13/11/2010 à 15:25**

Tout est vraiment très compliqué et très long à expliquer... au point que nous regrettons notre achat (le 1e d'ailleurs...).

Les parties communes sont en "rénovation" pour l'électricité et doivent être mises aux normes de sécurité.

Pour les apparts, notre demande de remettre à leurs frais l'électricité traîne... Le maître d'oeuvre a pris des photos des fenêtres et des moisissures.

Nous allons désigner un syndic pro dans deux semaines et profiterons de mettre en face de leurs responsabilités cette société qui nous a vendu les apparts.

Bref, plus le temps avance, plus nous allons de surprises en surprises...

Merci pour votre réponse

Par **mimi493**, le **13/11/2010 à 15:59**

ça arrive.

Le syndic c'est une chose, le conseil syndical c'est très important aussi

De toute façon, pour les parties privées, le syndic n'a aucun acte à faire. C'est au propriétaire de le faire.

Ne laissez pas trainer : LRAR de mise en demeure de procéder aux travaux qu'à défaut vous saisissez la justice (les délais sont longs, souvent ils n'agiront que s'ils sont surs que vous irez jusqu'à la case justice)

Regroupez-vous dès maintenant pour l'avocat (payer en commun, ça coute moins cher), le

syndic n'a rien à y voir

Par **jessika**, le **13/11/2010** à **16:12**

Merci encore.

Nous nous réunissons sous peu pour agir.

Concernant nos fenêtres, je viens d'apprendre qu'un voisin avait les mêmes problèmes...

Bref, espérons que cela avancera mais je suppose qu'ils pensent qu'on n'ir pas en justice...

Nous verrons bien !