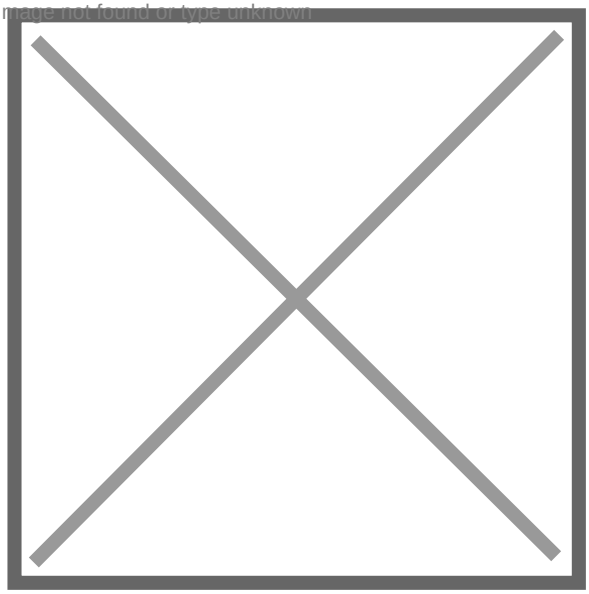
Image not found or type unknown



Contexte aggravant d'un vice caché

Par **Vitae**, le **01/05/2013** à **12:27**

Bonjour,

J'ai acheté mon appartement (résidence principale) en Mai 2008, par le biais d'une agence immobilière.
Dans le contrat de vente, il y a une clause spéciale de protection du vendeur, contre le vice caché.
Aussi, dès lors que je me suis installée chez moi, je me suis rendu compte du vice caché, le jour même. Mais en raison de la clause stipulée dans le contrat, je n'ai intentée aucune procédure légale, persuadée d'une part que le vendeur était protégé, et d'autre part minimisant le coût des travaux.

Hors il se trouve, avec le temps que l'ampleur des dégâts est bien pire que ce que j'avais imaginé ! Il s'agit de nuisances acoustiques dues à des cloisons d'épaisseur, de tous les côtés (murs + plafond + plancher) qu'il est très très très difficile d'isoler.

Le temps agit comme un révélateur, et chaque année des nuisances supplémentaires apparaissent avec l'arrivée de nouveaux voisins

Conséquences : agressions sonores graves, impossibilité de dormir normalement la nuit, impossibilité de revendre mon bien.
Ce vice caché modifie le prix d'environ 20.000 € + perte liée à la crise économique = impossible de revendre !

Je viens de découvrir, aujourd'hui, grâce à google sur internet, par un article du figaro de 2012 :
" le vendeur (professionnel) manifestement de mauvaise foi ne peut invoquer cette clause.... il peut être considéré comme étant de mauvaise foi dès lors qu'il est au courant du défaut et

qu'il n'en a pas averti l'acquéreur...."

"(article 1645 du Code civil). Attention, l'action en garantie contre les vices cachés doit être intentée dans les deux ans suivant la découverte du défaut (article 1648 du Code civil). C'est au vendeur de prouver que la découverte du vice caché a eu lieu plus de deux ans avant l'introduction de l'action en justice."

http://www.lefigaro.fr/immobilier/2012/02/29/05002-20120229ARTFIG00423-la-responsabilite-du-vendeur-en-cas-de-vice-cache.php

Phénomène "boule de neige"
ou "Effet papillon" : petites causes et grande conséquences

Situation urgente et aggravante : à présent, je viens de perdre mon emploi, (licenciement lié à un décès) ce qui induit une perte considérable de salaire avec crédit immobilier difficile à remboursé. Pire encore, des travaux de copropriété, que je ne peux bien évidemment pas payer, sont prévus par le syndic (qui nous menace de poursuite devant le tribunal en cas de non paiement). Pour l'instant, je n'arrive pas à vendre, en raison du vice caché + la crise.
Je crains le pire : ne pas retrouver d'emploi + ne pas pouvoir payer les travaux de copropriété + ne pas pouvoir vendre mon bien !

Qu'est ce que je peux faire ?

MERCI beaucoup de votre attention
Cordialement
RB

Par **amajuris**, le **01/05/2013** à **13:29**

bjr,
un vice caché est un vice qui existait à la vente.
comme il s'agit de nuisances sonores, il faut prouver que l'isolation phonique de votre appartement n'est pas conforme aux normes acoustiques existantes à sa construction.
si votre immeuble est antérieure aux années 1970 ou les normes acoustiques étaient quasi inexistantes, vous n'avez aucun recours.
si les travaus sont des travaux d'amélioration et que vous avez voté contre vous pouvez demander l'étalement du paiement sur 10 ans (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 33,).
cdt

Par **moisse**, le **01/05/2013** à **16:30**

Bonjour,
De nombreux prêts immobiliers sont accompagnés par l'assurance-décès couplée avec une assurance perte d'emploi.
Avez-vous vérifié qu'il n'est est pas ainsi pour vous ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Autre remarque : ce n'est pas l'agence qui est le vendeur, maix M. xxx qui n,'est vraissemblablement pas un professionel, mais qui répond tout de même du dol à défaut du vice caché.
Et pour en terminer vous êtes largement hors délais pour intenter une quelconque action au titre d'un vice caché.

Par **Lag0**, le **01/05/2013** à **20:13**

[citation]De nombreux prêts immobiliers sont accompagnés par l'assurance-décès couplée avec une assurance perte d'emploi. [/citation]
Bonjour,
L'assurance invalidité-décès est obligatoire, l'assurance perte d'emploi est facultative, elles ne sont donc pas couplées. L'assurance perte d'emploi est bien souvent un piège à ... du fait des très nombreuses conditions pour en bénéficier et depuis quelques temps, ces assurances ne font plus qu'avancer pendant un cours moment les mensualités, elles ne les paient plus à la place de la personne.

Par **moisse**, le **02/05/2013** à **07:55**

[citation]L'assurance invalidité-décès est obligatoire[/citation]
Je sais, j'ai donné.
[citation], l'assurance perte d'emploi est facultative[/citation]
Je sais, j'ai donné.
[citation]elles ne sont donc pas couplées.[/citation]
Lorsqu'elles sont souscrites simultanément elles sont couplées.
Même si les conditions de mise en jeu des garanties sont étroites, même si la durée n'est pas aussi longue que souhaitable, les quelques traites prises en charge peuvent faire la différence. C'est donc une affaire de choix peronnel.

Par **Lag0**, le **02/05/2013** à **08:27**

[citation]Lorsqu'elles sont souscrites simultanément elles sont couplées. [/citation]
Pas nécessairement, par exemple, mon dernier prêt immobilier en cours, assurance invalidité/décès proposée par la banque chez une compagnie et assurance perte d'emploi chez une autre. Aucun rapport donc entre les deux assurances et c'est bien souvent ainsi.
A noter, bien entendu, que je n'ai pris, comme à chaque fois, que la première, la seconde ne présentant aucun intérêt (surtout au tarif proposé).
Et souvent, lorsqu'une banque vous propose une assurance perte d'emploi, vous n'aurez pas de mal à en trouver une plus intéressante par vous même, donc bien réfléchir avant de signer...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés