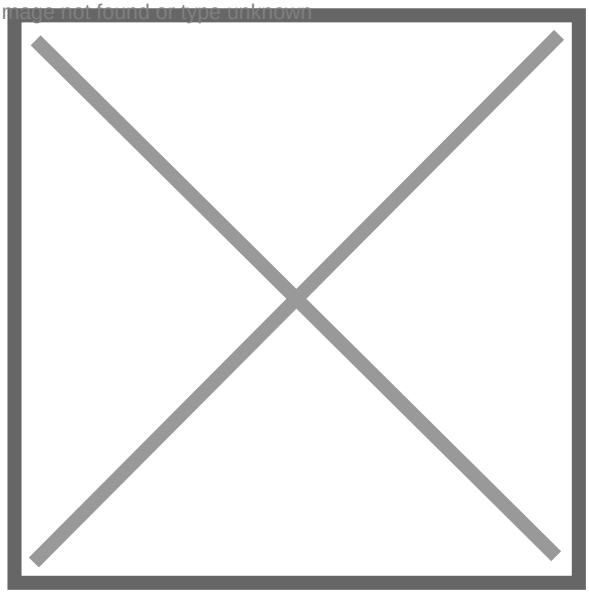
Image not found or type unknown



Vice caché d'un appartement acheté en 2010

Par **lol64**, le **02/02/2014** à **22:51**

Bonjour,
J'ai acheté un appartement en 2010. Depuis, j'ai des problèmes de condensation, fenêtres non aérées et elles suintent. Je chauffe au gaz.
L'agence immobilière et voisin qui m'a vendu l'appartement m'a caché ce problème de condensation. Mon appartement est en train de moisir. J'ai demandé à l'ancien propriétaire de me fournir la facture des fenêtres pour faire marcher la garantie décennale mais elle est dépassée. Ma question est : est ce que je peux encore déclarer un vice caché, sachant que mon acquisition date de 2010 ? Est-ce trop tard sachant que j'ai des preuves depuis peu par l'ancienne locataire qui avait gardé tous ses courriers de ces problèmes de condensation auparavant et que rien n'a été fait. Et comment dois-je procéder ? (le Notaire, l'agence, le propriétaire ???)
Merci de votre réponse

Par **moisse**, le **03/02/2014** à **08:13**

Bonjour,
Déjà commencer par relire votre acte de vente.
Il exclue vraisemblablement la garantie du vice caché.
De cet fait vous ne pouvez que prétendre au dol.
Pour cela il faudra prouver que votre vendeur (et non l'agence) était informé de ce problème.

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **08:20**

Bonjour,
Le délai pour lancer une action en vice caché est de 2 ans. Ce délai commence, non pas au moment de la vente, mais au moment où vous avez eu connaissance du problème, donc lorsque les soucis d'humidité sont apparus. Je suppose que c'était au premier hiver que vous avez passé dans l'appartement. Il risque donc d'y avoir plus de 2 ans...

Par **lol64**, le **03/02/2014** à **11:04**

Oui j ai constaté les prob au 1er hiver et lui ai signalé verbalement et m a dit que ce n était rien. J ai des preuves "lettres avec ar de l ancien locataire datant de 2008-2009" Est ce que ca peut marcher ? Merci de votre réponse

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **13:00**

Si je compte bien, depuis l'hiver 2009/2010 ou celui de 2010/2011, il y a plus de 2 ans...
Que vous en ayez parlé ne compte pas, les paroles s'envolent, c'est la procédure que vous deviez lancer dans les 2 ans.

Par **lol64**, le **03/02/2014** à **15:22**

Depuis hiver 2010-2011. Je viens de consulter une AG de syndic de copro datant du 27.01.2012 indiquant qu un professionnel était passé et qu' il y avait un souci de condensation dans mon appartement et non d infiltrations. En fait, j ai c est deux problèmes.

Par **moisse**, le **03/02/2014** à **16:39**

Bonjour,
L'action en nullité pour dol se prescrit par 5 ans.
Cette nullité a pour point de départ au jour où vous avez connu l'erreur.
==
Selon le premier alinéa de l’article 1304 du Code, la prescription quinquennale constitue, dans tous les cas où l’action n’est pas limitée à un moindre temps par une disposition particulière, la règle de droit commun en matière d’action en nullité relative pour vice du consentement. Cette action de droit commun échappe donc, en principe, aux délais plus courts résultant de textes spéciaux. Elle survit, notamment, au délai d'un an imposé, en matière de cession de fonds de commerce, par l'article 13 de la loi du 29 juin 1935 (devenu C. com., art. L. 141-1 – v. Com. 5 juill. 1977 – v., pour l'action en dommages-intérêts, Com. 15 janv. 2002). La solution est la même s'agissant du bref délai (désormais fixé à deux ans, Ord. 17 févr. 2005) imposé, en matière de garantie des vices cachés de la chose vendue, par l'article 1648 du Code civil (Civ. 1re, 16 avr. 1991).
==
Source: http://actu.dalloz-etudiant.fr/a-la-une/article/point-de-depart-de-laction-en-nullite-pour-

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dol//h/5e0184dcc8117e97ea37c130ea54ca2f.html

Par **lol64**, le **03/02/2014** à **17:28**

Donc, cela veut dire que je peux d'après mon AG du 27.01.2012 (en + des lettres de l'ancienne locataire datant de 2006 à 2008) engager une procédure ? Dans mon compromis de vente, conditions suspensives de droit commun, il y a effectivement la clause qui est : "les présentes sont conclues sous les conditions susp. de Droit Commun suivants : que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur déclare être d'habitation. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir il serait seul tenu des inconvénients en résultant sans recours contre quiconque".
Donc, dites-moi objectivement comment dois-je procéder et me confirmer que je suis bien dans mes droits ?
Merci beaucoup.

Par **Lag0**, le **03/02/2014** à **19:07**

[citation]L'action en nullité pour dol se prescrit par 5 ans. [/citation]
Il était question de vice caché, d'où ma réponse, la garantie des vices cachés est prescrite en 2 ans.

[citation]
Dans quel délai agir ?

Vous avez 2 ans à partir de la découverte du défaut caché pour mettre en œuvre la garantie et saisir la justice.
[/citation]
http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F11007.xhtml

[citation]Le recours de l'acheteur

L'acquéreur dispose d'un délai de deux ans pour intenter l'action en garantie. Ce délai ne commence pas à courir à partir de la vente ou de l'entrée dans les lieux, mais à partir de la découverte du vice, même si celle-ci intervient longtemps après. Le recours est ouvert aussi bien contre les vendeurs professionnels que les vendeurs non professionnels et le délai est le même dans les deux cas. Toutefois, nous allons le voir, la responsabilité du vendeur particulier est plus limitée.[/citation]
http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/la-garantie-de-vices-caches/a11250

Par **lol64**, le **03/02/2014** à **22:49**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Donc Si j'ai compris il y a dol, et je dois intenter une action donc, c'est au moment où j'enverrai au vendeur particulier une lettre recommandée avec AR et toutes les pièces prouvant le vice caché que l'action en garantie démarrera. Et, peut-être une copie à l'agence qui m'a vendu le bien. Avez-vous un modèle type ? Et le Notaire, dois-je le prévenir ?

Par **moisse**, le **04/02/2014** à **09:03**

Bonjour,
S'agissant d'une action en nullité ou réduction vous n'échapperez pas à l'obligation de constitution d'avocat.
Alors ne rien écrire sans consulter celui auquel vous allez confier vos intérêts.

Par **lol64**, le **04/02/2014** à **12:14**

Pas de deal possible ? Car le vendeur est aussi le syndic bénévol de la copro + l'agent immobilier, l'un des propriétaires ! "je suis bien entourée". Je pourrais demander au vendeur de me faire ces travaux au lieu de lancer une procédure et lui glisser que j'ai des preuves. aidez moi !!! Combien coûte les frais d avocat pour une telle procédure?

Par **moisse**, le **04/02/2014** à **13:35**

Bonjour,
tout est toujours possible.
Il faut savoir ce que vous voulez, et si le vendeur est prêt à prendre en charge les travaux.
Il faut aussi déterminer s'il s'agit d'infiltrations ou de ventilation.

Par **lol64**, le **04/02/2014** à **17:44**

J'ai ces deux problèmes :
- "infiltrations" dans angles de deux chambres (bois en dessous de la zinguerie abîmé) , et au coin de ma chaudière gaz où le mûr extérieur est abîmé, donc, je pense monter un dossier de sinistre dégâts des eaux auprès de mon assurance et en aviser le syndic.La société qui fait l'entretien de ma chaudière m'a rapporté qu'il y avait une fuite et qu'il y avait émanation de monoxyde de carbone au démarrage de celle-ci. Le tuyau (gaine) est dans l'angle où le mur est abîmé. Il dit aussi que comme il n'y a pas de renouvellement d'air, c'était dangereux.
- "condensation" sur mûr d'une chambre (Nord-Est) et fenêtres de la cuisine et salon qui n'ont pas d'aération et donc, provoque un choc thermique et les fenêtres ruissellent d'eau. Il n'y a pas de renouvellement de l'air et donc provoque des moisissures sur les murs de la chambre (Nord-Est).
Bref, c'est un problème récurent que le vendeur m'a omis de me dire. Il a dit qu'il fallait aérer en ouvrant régulièrement les fenêtres, que j'habite dans une région où l'humidité est omniprésente. J'habite Biarritz.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Un collègue à moi, de la mairie est venu et a constaté que les fenêtres étaient mal posées (alu sur châssis bois et non percées). Que les zingueries étaient en mauvais états.
Une de mes collègues connaissait l'ancienne locataire. Je l'ai contacté et là, surprise, ces problèmes existaient déjà. j'ai donc pu récupérer toutes ces lettres recommandées qu'elle avait précieusement gardé Elle m'a dit qu'elle avait dû déménager car ce n'était pas vivable. L'agence et le propriétaire n'ont rien voulu faire. L'agence n'a plus voulu travailler pour le propriétaire et le propriétaire a fini par vendre l'appartement qui est le mien maintenant. Lors de ma achat, les peintures étaient fraîches (le propriétaire a une entreprise de peinture) et je n'ai rien vu, sauf, au plafond de la chambre (Nord-Est) où j'ai fait la remarque et l'agent immobilier m'a dit qu'il y avait eu une fuite mais qu'elle était réparée !
Voilà, vous savez tout ! Alors, je voudrai que mes fenêtres soient changées mais ce n'est pas à moi d'en faire les frais, vous en conviendrez.

Par **lol64**, le **21/02/2014** à **20:07**

Bonsoir,
Je suis allée à ma banque qui est aussi mon assureur immobilier et m'a ouvert un dossier de sinistre. Elle m'a donné un numéro de tel mais je n'ai pas encore appelé.
Je voudrai savoir la procédure étape par étape pour l'action en garantie. Je voudrai que ça avance vite car ma fille est gravement malade.

Par **jibi7**, le **21/02/2014** à **21:07**

Bonsoir Lol

Apparemment au niveau juridique vous etes maintenant bien informee.
Par contre ce que vous mentionnez dans votre dernier message, evoque un aspect que vous devriez étudier serieusement avec les juristes de votre assurance.
Si la maladie de votre fille peut avoir un rapport ou être aggravée par les conditions de vie dans cet appartement il ne faut pas negliger cet aspect.
le ou les medecins qui suivent votre fille peuvent faire un certificat medical, il peut etre complété par une attestation d'un service social apres visite.
Cela devrait etre suivi par des expertises medicales et techniques judiciaires ordonnées sans tarder (notamment en periode de chauffe). Si tous ces éléments confirment qu'il y a peril, mise en danger etc..pour la sante des occupants, c'est alors une procedure en référé qui devrait être introduite qui devrait obliger les responsables a reparer les degats sous astreinte etc...
S'il le faut il faudrait obtenir un relogement provisoire pendant les travaux .

Par **moisse**, le **22/02/2014** à **08:37**

Bonjour,
[citation] c'est alors une procedure en référé qui devrait être introduite qui devrait obliger les responsables a reparer les degats sous astreinte etc... [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Quels responsables ?
Notre interlocuteur est propriétaire de son logement.
Une procédure en référé visant à faire condamner l'ancien propriétaire pour dol, voire à annuler la vente ?
Impossible, c'est une action sur le fond qu'il faut entreprendre, encore que le dossier doit être mené dans le cadre du sinistre ouvert auprès de la protection juridique.
[citation]S'il le faut il faudrait obtenir un relogement provisoire pendant les travaux .
[/citation]
Vous sous-entendez à la charge d'un tiers.
Là encore c'est impossible à obtenir dans l'immédiat.

Par **jibi7**, le **22/02/2014** à **09:00**

la procedure d'urgence qu'est le refere en cas de mise en danger (a confirmer par lol) etc...n'empeche pas la procedure au fond
il faut savoir que ce soit par assurance etc il y en a pour plusieurs années y compris saison d'été !

ps ayant "etrenne" les contentieux d'A.....A par ex delocalisés au maroc ou tunisie (vous appelez ou faxez a paris et vos appels sont transferes automatiquement) retardes notamment par les vacances judiciaires des avocats..pour des malfaçons sur une installation de chauffage et avoir entendu "comment se fait il que vous attendiez octobre " pour vous rendre compte des problemes ? je vous assure que le comique de la situation n'a pas réchauffé les personns agees et amlades qui ne supportaient pas de se passer de chauffage par -15°..
expertises et indemnisation ont mis plus de 2 ans et encore apres avoir abandonne les poursuites au penal et perdu les frais engagés.

Par **lol64**, le **22/02/2014** à **10:34**

Pour savoir s'il y a un réel danger pour ma fille, j'ai un dépliant "guide de la pollution de l'air intérieur" avec une liste de contacts : ADEME, ANAH, ASTHME & ALLERGIE, OQAI. Peut-être que je devrais passer par l'un d'eux pour mettre en avant mon dossier de sinistre, s'il constate qu'il y a danger ou pas pour les occupants ?
Ma fille a eu des gros traitements de chimio qui sont terminés mais n'est pas guérie pour autant. Son traitement va continuer en s'allégeant.

Par **moisse**, le **22/02/2014** à **10:48**

Bonjour,
Mais votre dossier sinistre envers qui ?
Si vous demandez l'annulation de la vente, ou une diminution du prix, vous aurez à justifier vos demandes pour les faire prospérer.
Entretemps vous restez le propriétaire des lieux et faites ce que vous voulez, vous logez votre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

famille ailleurs...

Par **lol64**, le **22/02/2014** à **12:18**

Envers l ancien propriétaire. Je pense demander une diminution et dommages et intérêts. Il me l'a vendu en tant que vendeur particulier mais lui et sa femme (en divorce) avaient une entreprise de peinture. J'ai des éléments qui font qu'ils m ont caché l état de salubrité de l appartement (lettres de l' ancienne locataire) + des devis, notamment un couvreur est venu constater et m a dit que mes infiltrations ne dataient pas d aujourd hui. Il y a eu des réparations mais genre rustine de vélo. Un plombier pour ma chaudière constatant du monoxyde, des AD de copro disant le contraire. Voilà. Je voudrai que ca aille vite.

Par **moisse**, le **22/02/2014** à **15:27**

Bonsoir,
Je comprends votre impatience, mais il ne faut pas vous tromper.
Si l'origine des désordres est la toiture, c'est un commun qu'il appartient au syndic de faire réparer.
Votre vendeur est peut-être un peintre professionnel, mais cela reste un particulier en matière de ventes immobilière, comme votre banquier.
En tout état de cause, vous avez eu ici un aperçu de ce qui vous attend, reste maintenant à rechercher et consulter un avocat un tant soit peu versé en matière immobilière, mais n'espérez pas résoudre le problème en 2 coups de cuillère à pot.

Par **lol64**, le **22/02/2014** à **16:34**

Oui mais il faut bien que je commence. J ai donc ouvert deux dossiers. Le 1er pour les infiltrations par la toiture : constat dégât des eaux signe par moi et le syndic. Et le 2eme, faut que j'appelle la protection juridique de mon assurance. Chaque chose en son temps et bien réfléchir sur tous ce que vous m'avez dit. Merci beaucoup en tous cas.

Par **jibi7**, le **22/02/2014** à **16:50**

Si l'ensemble de vos contacts vous confirment les delais que je vous annonçais, faites l'impossible pour obtenir une expertise globale des dommages (prise en charge par votre assurance ??).
et de toutes façons prenez des photos des attestations de temoins, des devis actuels et mis a jour si ça traine.
En effet en admettant que vous ne puissiez attendre pour faire les travaux indispensables, il ne faudrait pas qu'on vous refuse le remboursement en contestant apres l'etat des lieux et la necessité (ça s'est vu).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés