



Problème de garantie achat dans le neuf

Par **alexandre91**, le **30/01/2011** à **10:27**

Bonjour,

Nous avons acheté par l'intermédiaire d'un agent immobilier un appartement construit en 2009 , dont l'année de parfait achèvement était forclosée au 17/11/2010. Cet appartement appartenait à un propriétaire qu'il l'occupait en résidence secondaire.

Lors de notre emménagement, nous avons constaté un dysfonctionnement de la VMC (soufflerie dans toutes les pièces de l'appartement); après avoir contacté le syndic, celui ci nous a conseillé d'écrire au promoteur pour leur demander la garantie de bon fonctionnement ("le vendeur est tenu à compter des deux ans de la réception des travaux de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements..."); le promoteur nous répond que nous avons acheté à un tiers après la garantie de parfait achèvement et qu'ils ne sont pas notre vendeur,

ils nous conseillent d'écrire une déclaration de sinistre en dommages-ouvrages. mais par expérience, nous savons que la dommage ouvrage ne couvrira pas le dysfonctionnement de la VMC.

Nous souhaiterions savoir comment se passe les garanties d'un bien neuf lorsqu'un bien est vendu. Quelles sont les obligations du promoteur vis à vis de nous (nouveaux propriétaires). A t il le droit de nous refuser la garantie des deux ans ?

Merci pour votre réponse

Par **jeetendra**, le **30/01/2011** à **10:56**

Bonjour, l'agent immobilier vous raconte n'importe quoi, il a envers vous une responsabilité contractuelle, une obligation de garantie de délivrance et de garantie des vices cachés, de garantie spécifique à la construction (décennale, biennale, etc.).

D'autant plus qu'il a je l'espère une assurance [fluo]responsabilité civile professionnelle[/fluo]. Mon conseil, consulter un avocat pour voir ce qu'il y a lieu de faire, notamment une expertise, bon dimanche.

Par **alexandre91**, le **30/01/2011 à 12:25**

bonjour,

merci de votre réponse.

Mais il ne s'agit pas de l'agent immobilier mais du promoteur.
C'est en fait le promoteur qui nous indique qu'il faut ouvrir une demande de sinistre auprès de l'assurance dommage ouvrage.

En tant que nouveau propriétaire de cet appartement, Nous avons contacté le promoteur pour faire jouer la garantie de bon fonctionnement (des deux ans), c'est ce dernier qui refuse de prendre en compte notre demande car il nous dit ne pas être notre vendeur.

Quelles sont les responsabilités de chacun ? et vers qui devons nous, nous retourner pour que cette garantie fonctionne ?

Merci pour votre réponse,

Bien cordialement

Par **jeetendra**, le **30/01/2011 à 13:24**

c'est l'agent immobilier [fluo](intermédiaire dans la vente)[/fluo] qui est responsable contractuellement, il a un devoir d'information, de conseil, de mise en garde, c'est un professionnel de l'immobilier (il a une obligation de moyens), quitte à ce que mise en cause il appelle en garantie le vendeur initial, [fluo]d'où mon conseil de consulter rapidement un avocat à ce sujet[/fluo], bon après-midi.

L'article 1992 du Code civil dispose que "le mandataire répond non seulement du dol, mais des fautes ou négligences qu'il commet dans sa gestion."

L'agent immobilier est donc responsable de l'inexécution du mandat selon les principes généraux de la responsabilité contractuelle (article 1147 du Code civil).