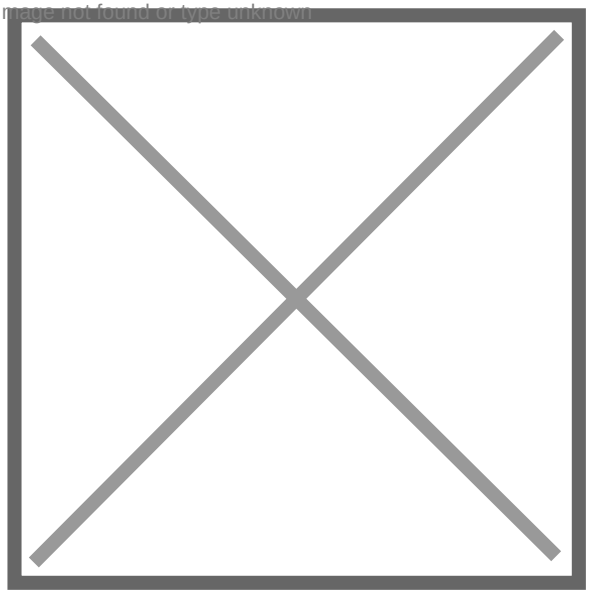
Image not found or type unknown



Vice caché lors d'un achat immobilier

Par **stressee**, le **13/12/2011** à **15:54**

Bonjour,

Nous venons d'acheter un appartement et lorsque nous avons eu les clés, nous sommes venus revoir les lieux et une fuite est apparue. L'eau coulait des plafonds. Au-dessus se trouve une terrasse et nous avions connaissance sur le procès verbal du syndic que des travaux avaient été prévu depuis. Simplement, l'agence nous avait expliqué que les travaux avaient été payés (sur le procès verbal, il y avait indiqué que le propriétaire avait payé 6000€). Seulement , l'architecte nous a appris que cela ne consistait que les frais de recherche mais les frais réels s'estimeraient à des dizaine de milliers d'euros.
Que pouvons-nous faire ?
Nous ne pourrons jamais faire face à de tels frais...
Merci par avance.

Par **pat76**, le **13/12/2011** à **16:25**

Bonjour

Article 1641 du Code Civil
Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait

connus.

Vous n'aviez pas visité l'appartement avant l'achat ou lors d'une première visite le vice caché n'était pas décelable?

Cour d'Appel de ROUEN le 28/062006; Juris-Data n° 306364:

... Est un vice caché le défaut d'étanchéité portant atteinte à la structure.

Cour d'Appel de NANCY le 3 juin 2002; Juris-Data n° 214186:

... Est un vice caché l'absence d'étanchéité d'un logement ou/et son humidité.

Cour d'Appel de DIJON le 24 février 2005; Juris-Data n° 265042

... Est un vice caché les infiltrations d'eau et l'humidité.

Donc, vous envoyez une lettre recommandée avec avis de réception au vendeur dans laquelle vous le mettez en demeure de faire procéder au plus vite aux travaux d'étanchéité de la terasse qui auraient dû être faits avant que vous n'achetiez l'appartement.

Vous précisez que faute d'avoir obtenu satisfaction au plus tard dans les 15 jours à la réception de votre lettre, vous l'assignerez devant la juridiction compétente au visa des articles 1142, 1147 et 1641 du Code Civil et que de ce fait vous ne manquerez pas de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Vous garderez une copie de votre lettre.

Par **stressee**, le **13/12/2011** à **16:37**

Si nous avions visité l'appartement mais c'était sec, c'est simplement suite à ces derniers jours de pluie où l'on s'est aperçu que les travaux n'avaient pas été fait. Car, l'agence immobilière nous a transimis le procès verbal du syndic de mars 2010 sur lequel était précisé :"Le syndic informe les copropriétaires sur l'état de la terrasse occasionnant des dégâts des eaux. L'assemblée générale vote un budget de 6000€HT maximum en prévision des travaux que l'architecte déclarera urgents (étanchéité toiture terrasse)." L'agence nous a précisé que les travaux devaient être fait, en tout les cas ils étaient payés. Au final, j'appel l'architecte ce jour qui me dit que les 6000€ ne sont qu'un début et que les travaux s'élèvent à des dizaines de milliers d'euros... Et qu'il attend d'être convoqué par le syndic pour l'AG pour présenter les travaux qu'il souhaite faire. Il devait être convoqué en juillet et il attend toujours...

Par **pat76**, le **13/12/2011** à **17:04**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Rebonjour

Ce n'est pas parce que vous êtes devenu co-propriétaire que vous devez payer une partie des travaux.

L'étanchéité de la terrasse était défectueuse avant que vous n'achetiez l'appartement, c'est donc au vendeur de participer au paiement des travaux.

Vous l'en informer comme je vous l'ai indiqué par lettre recommandée avec avis de réceptuion.

Est-ce que des travaux sur la terrasse avait été fait il y a moins de dix ans justement pour en assurer l'étanchéité?

Par **andre**, le **15/12/2011** à **23:01**

Bonsoir je ne vous conseille pas de rechercher pour vices cachés vos vendeurs en effet vous avez eu connaissance du dernier procès verbal de l'assemblée qui c'est tenue au mois de mars 2010 et qui précise bien les problèmes rencontrés pour cette terrasse. l'agence vous a donné de mauvaises informations les 6000 euros représentent une provision et les travaux définitifs n'ont pas été voté et c'est vous qui voterez ces dits travaux donc vous aurez à les payer soyez donc très prudents avant d'attenter une action contre les vendeurs sauf bien sûr si le jour de la signature chez le notaire vous n'avez pas été informé de ces travaux mais je pense que le notaire a dû vous parler du procès verbal de la dernière assemblée générale voyez d'abord avec le syndic de l'mmeuble bonne nuit

Par **chaber**, le **16/12/2011** à **07:28**

Bonjour[citation] Car, l'agence immobilière nous a transimis le procès verbal du syndic de mars 2010 sur lequel était précisé :"Le syndic informe les copropriétaires sur l'état de la terrasse occasionnant des dégâts des eaux. L'assemblée générale vote un budget de 6000€HT maximum en prévision des travaux que l'architecte déclarera urgents (étanchéité toiture terrasse)." L'agence nous a précisé que les travaux devaient être fait, en tout les cas ils étaient payés. Au final, j'appel l'architecte ce jour qui me dit que les 6000€ ne sont qu'un début et que les travaux s'élèvent à des dizaines de milliers d'euros... Et qu'il attend d'être convoqué par le syndic pour l'AG pour présenter les travaux qu'il souhaite faire. Il devait être convoqué en juillet et il attend toujours... [/citation]
Pour invoquer la notion de vices cachés, il faut prouver que le vendeur en était informé et qu'il ne vous les a pas portés à connaissance.

Comme le fait justement remarquer André, vous avez eu le PV du syndic précisant "terrasse occasionnant des dégâts des eaux" . Vous étiez donc informé et vous auriez dû négocier le prix d'achat en baisse, en fonction d cet élément.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **stressee**, le **13/01/2012** à **11:22**

Bonjour,
Nous étions informés des travaux à hauteur de 6000€ soit disant "votés et payés". Je n'étais pas informé du fait que les 6000€ ont été sous estimés et de par ce fait, un nouveau budget a été établi de l'ordre de 25 000€ minimum. Des devis concernant le ravalement et l'electricité ont également été fait depuis un an, le tout pour 100 000€. Elle était présidente du conseil syndical et a reçu tous les devis. Est ce normal de nous cacher ces éléments ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés