



Future Acquisition Fissure Immeuble

Par **Sandra13005**, le **30/09/2017** à **22:27**

Bonsoir,

J'ai visité un appartement dans un immeuble de 9 lots. Cet immeuble présente des fissures creuses dans les parties communes dont une sous l'appartement dans l'escalier commun (rien à l'extérieur, les façades sont d'apparence normales) et l'appartement vient d'être refait à neuf. Lino imitation parquet (mou à certains endroits bien posé mais pas du pro), portes fenêtres en double vitrage posées, électricité refaite à neuf également.

Cet appartement est en vente depuis près de 6 mois, le quartier est assez prisé et le prix, déjà intéressant, vient de baisser de 10.000 €. Lors de la visite, l'agent immobilier m'a répondu que les fissures étaient dues à la construction d'un immeuble (immeuble fini il y a environ 2 ans). Elle m'a précisé que la procédure était ancienne mais que les fondations n'étaient pas touchées. Cet appartement m'intéresse mais je me méfie au vu des conditions (pourquoi il ne se vend pas alors qu'il a beaucoup d'atouts, si on fait abstraction des parties communes fissures).

Quels documents puis-je demander pour me rassurer ? Puis-je contacter le syndic de copropriété pour avoir des infos ? Si la procédure contre le promoteur n'aboutit pas, est-ce que la copropriété est dans la possibilité de faire intervenir l'assurance de l'immeuble ? Si oui, est-ce que l'assurance acceptera de le prendre en charges alors que c'est dû à la construction d'un promoteur ?

Désolée de cette explication détaillée mais j'essaie de donner le plus d'éléments possibles.

Merci.

Ps : J'ai des photos des fissures si besoin.

En vous remerciant par avance

Par **Visiteur**, le **30/09/2017** à **22:53**

Bsr,

Si l'immeuble a plus de 10 ans, la garantie constructeur ne jouera pas, peut être la procédure judiciaire aboutir a-t-elle !

Quand à l'assurance de la copro ou du syndic, il faudrait en connaître les garanties conditionnelles.

Par **Sandra13005**, le **30/09/2017** à **23:50**

Merci pour votre reponse. La garantie constructeur en effet ne peut intervenir l'immeuble étant très ancien. En tant qu'éventuel acquéreur suis-je en droit de demander la copie des contrats d'assurance afin d'en voir les garanties ? Je travaille dans les assurances mais je ne gère pas la partie sinistre. Du peu de notion que j'ai sur ça je me dit que l'assureur peut être en droit de refuser la prise en charge des réparations de l'immeuble car les dégâts ne sont pas causés par la vétusté mais par la responsabilité du constructeur de l'immeuble un peu plus loin..

L'agent immo me parle d'une procédure en cours mais juridiquement y a-t-il des documents spécifiques qu'il faut demander pour me renseigner de mon côté ?

Suis-je également en droit de demander lors d'une contre-visite à voir les caves même si le bien est vendu sans dépendances ? (cela me permettra de voir si la cave présente des fissures également)

Merci encore

Par **ASKATASUN**, le **01/10/2017** à **00:14**

Bienvenue,

[citation]L'agent immo me parle d'une procédure en cours mais juridiquement y a-t-il des documents spécifiques qu'il faut demander pour me renseigner de mon côté ? [/citation]Il

faudrait le questionner pour savoir si une procédure de référé préventif a été engagée par le promoteur constructeur.

C'est une procédure particulière, engagée à l'encontre des voisins du projet qui a pour objet d'obtenir la désignation d'un expert chargé de se rendre sur les lieux afin de décrire le plus précisément possible l'état des propriétés voisines.

Déjà qu'avec un tel état descriptif des propriétés voisines d'un projet c'est pas gagné de faire supporter les désordres à celui qui les a créés, sans c'est quasi impossible car le promoteur contestera toujours en être le responsable.

[citation]Suis-je également en droit de demander lors d'une contre-visite à voir les caves

meme si le bien est vendu sans dependances ? (cela me permettra de voir si le cave presente des fissures egalement) [/citation]

Oui, vous pouvez demander à voir toutes les parties communes, seules ou accompagnée d'un architecte, d'un ingénieur bâtiment, d'un expert

Par **Tisuisse**, le **01/10/2017** à **07:37**

Bonjour,

Il serait bon de réclamer, avant toute décision, les compte-rendus des Assemblées Générales des 3 dernières années et de voir les procédures engagées, ce que la copropriété a décidé pour la suite, etc.

Personnellement, je n'achèterai pas un tel bien car les fissures peuvent très bien cacher d'autres problèmes sur le gros-oeuvre ce qui entraînerait d'autres frais pour la copropriété, donc des surcoûts pour vous.

Par **BrunoDeprais**, le **01/10/2017** à **07:57**

Bonjour

Si vous souhaitez des ennuis et bien signez.

La plupart des problèmes de fissures viennent des fondations.

Et même si une assurance était encore valable, je vous souhaite bien du courage pour la faire fonctionner.

Il est possible techniquement de renforcer une fondation, mais ça doit coûter aussi cher que de raser l'immeuble pour le reconstruire (j'exagère un peu).

A fuir absolument.

De plus, si je peux me permettre, ne faites en aucun cas confiance à un quelconque expert.

C'est d'ailleurs plutôt du ressort de l'ingénieur béton que de l'archi. sinon les archi ne demanderaient pas les plans ferrailage aux ing.

Par **Sandra13005**, le **01/10/2017** à **10:42**

Merci beaucoup de vos reponses. Je pense faire une contre visite pour verifier tout ca et avoir plus d elements mais je suis en effet plus pour ne pas acheter meme si c est un coup de coeur.

Par **Tisuisse**, le **01/10/2017** à **10:46**

Vous êtes en droit de savoir si une procédure est en cours et où elle en est, pas seulement en parole mais des écrits d'où les compte-rendus des AGO et AGE des 3 dernières années.

Par **BrunoDeprais**, le **01/10/2017** à **11:09**

De plus, si le cas est tel que décrit par l'agent immobilier, soit des fissures suite à la construction d'un immeuble, et bien c'est à la RC de celui qui a causé les fissures de prendre en charge.

Simplement pour vous montrer, qu'on vous raconte très probablement n'importe quoi.

Le problème est qu'un acquéreur est souvent sous le charme au moment de l'achat et ce sont les lendemains qui déchantent.

Et je rajoute que votre immeuble sera très probablement invendable.