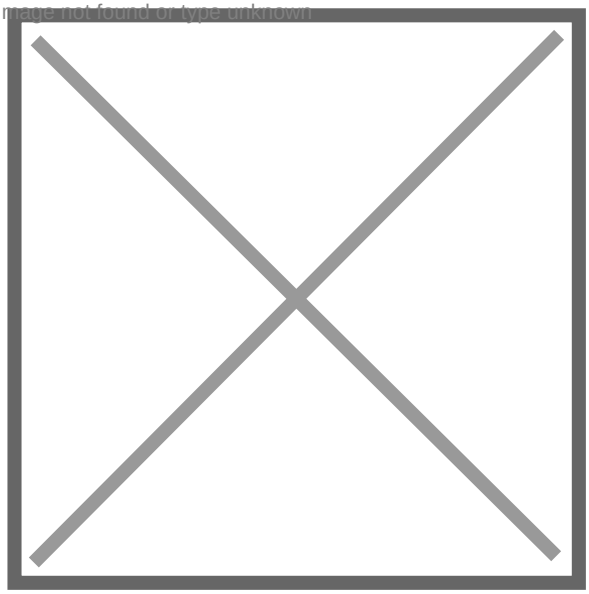
Image not found or type unknown



Vice caché à l'achat d'un appartement

Par **xtoff**, le **02/07/2017** à **18:13**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement il y a 15 mois.
Il est un peu vieux donc du coup c'est un plancher bois et non une dalle béton.

A un endroit les diagnostics présentaient des traces de pourriture molle donc le vendeur via l'agence immo (l'Immobilière de l'Ouest à Brest pour être exhaustif) avait fait réaliser des travaux pour remédier au problème. Du coup l'agence immo m'a garanti ensuite que tout était rentré dans l'ordre...

Cette semaine, je fais réaliser des travaux par un plombier pour changer la douche... Une fois la douche déposée il m'avertit que le plancher est pourri au niveau de la douche.
Il me conseille de faire expertiser le plancher car ce n'est pas son domaine.

Mon premier réflexe est d'appeler l'entreprise Atrial de Guipavas qui est déjà intervenue sur mon appartement juste avant la vente pour remettre le bien en état. Vu qu'ils sont experts au niveau du bois et des problèmes de moisissure, ils devraient pouvoir diagnostiquer l'état du plancher. Sauf que la secrétaire m'avait dit qu'ils me rappelleraient rapidement et une semaine après j'attends encore...

Et à vrai dire après un petit moment de réflexion, j'ai commencé à me dire que l'entreprise Atrial et l'agence immobilière l'Immobilière de l'Ouest n'étaient peut être pas irréprochables dans la gestion du problème constaté juste avant l'achat de mon appart.

Ils avaient rénové le plancher sur 3 ou 4 mètres carrés il y a 15 mois et aujourd'hui je découvre que le plancher est pourri sous la douche à 2 mètres de là...

Selon moi:

- Soit l'entreprise de rénovation a fait correctement son travail et a traité un foyer de pourriture du plancher et aujourd'hui, je n'ai pas de bol car je fais face à un second foyer de pourriture à 2 mètres de distance.

- Soit l'entreprise n'a rénové que partiellement le plancher détérioré parce qu'ensuite il y avait une salle de bains et c'était plus compliqué de rénover le plancher (ça supposait peut-être de rénover la salle de bain entièrement et donc présentait un coût bien supérieur...). Mais dans ce cas, ils n'ont pas fait correctement leur boulot. En tout cas dans ce cas ils se sont gardés de me prévenir que les réparations n'avaient été que partielles et qu'une partie de mon plancher était toujours pourri.

Dans le cadre d'une vente immo on prend le bien dans l'état sans possibilité de recours même en cas de vice caché.

Il y a quand même un cas il me semble où il y a un recours: le cas de vice caché si le vendeur était au courant de ce vice caché.

Qu'est ce que vous en pensez?

Par **morobar**, le **02/07/2017** à **19:34**

Bjr,
Votre conclusion est exacte, sauf qu' on n'évoque pas le vice caché, mais le dol ou l'action dolosive.
De nature à annuler la vente ou obtenir une diminution du prix.
Mais c'est à vous d'apporter la preuve que le vendeur a volontairement dissimulé le vice en question.
L'action doit être intentée rapidement.

Par **xtoff**, le **13/07/2017** à **15:09**

Je vous remercie de votre message.

Je me suis mis en rapport avec mon assurance protection juridique. Ils m'ont conseillé de commencer par envoyer un courrier avec accusé de réception au vendeur pour lui signaler le problème, lui demander de réparer le problème à sa charge et de me répondre dans un délai de 8 jours sans quoi je débuterai une action en justice contre lui.

Le problème, c'est que je n'ai pas la nouvelle adresse du vendeur (sur tous les papiers, son adresse est l'adresse du logement que je lui ai acheté) et que l'immobilière de l'ouest (mon agence immo) et le notaire ne semblent pas totalement coopérants pour me communiquer cette info....

La secrétaire du notaire m'a dit dans un premier temps qu'il fallait qu'elle voie avec le notaire

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

car c'était une donnée confidentielle et cela tient du secret professionnel. Puis elle m'a dit de voir ça avec l'immobilière de l'ouest.

J'ai alors contacté l'agence immo qui m'a dit qu'ils n'avaient pas cette info. Ils me disent qu'ils n'ont pas d'intérêt à avoir la nouvelle adresse d'un vendeur. Qu'il faudrait voir avec le notaire et si le notaire ne la connait pas, voir avec la marine nationale comme le vendeur est marin d'état. (Mouais...) Ou alors le chercher sur les réseaux sociaux... (Ben voyons... Enfin je veux dire c'est peut-être possible de le retrouver à l'aide de facebook mais ce n'est pas cela qui va me permettre de lui envoyer un recommandé avec accusé de réception)

Du coup je rappelle la secrétaire du notaire pour lui redemander l'info car du côté de l'agence immo ils n'ont rien... Elle me dit que l'immobilière de l'ouest a ses dossiers, qu'"ils ont l'info"... (là je ne sais pas si elle veut dire qu'ils ont une info, mais qui est obsolète, ou si ils ont une info à jour qu'ils refusent de me communiquer) et que elle au titre du secret professionnel ne peut m'en dire davantage.

J'ai contacté du coup mon assurance protection juridique pour leur expliquer la situation. Ils me disent que d'habitude le notaire veut bien transmettre l'info, que ici dans mon cas, tout ce que je peux faire est écrire au notaire pour lui demander de transmettre le courrier au vendeur.

Sauf qu'il peut bien vouloir le faire comme refuser de le faire...

Est ce que vous savez, vous, si c'est possible qu'un vendeur immo disparaisse dans la nature sans communiquer sa nouvelle adresse au notaire? Et si il est obligé de communiquer une autre adresse, voyez-vous un moyen pour l'obtenir?

Par **cocotte1003**, le **13/07/2017** à **16:49**

Bonjour peut être que votre vendeur fait suivre son courrier, cordialement

Par **morobar**, le **13/07/2017** à **16:49**

Le vendeur ne peut pas disparaître aux yeux du notaire, qui ne verse pas les fonds immédiatement et doit donc pouvoir adresser la correspondance quelque part.
Un huissier ou un avocat peut demander la nouvelle adresse connue du fisc en adressant un courrier au procureur de la république.

Par **xtoff**, le **13/07/2017** à **17:41**

Merci morobar pour l'idée du procureur de la république.
Le seul inconvénient, c'est le coût :)
Dernière petite question: Si je demande l'info par recommandé au notaire, rien ne l'oblige donc à me répondre?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **13/07/2017** à **18:20**

A mon avis il n'a aucune obligation à ce sujet.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés