



Achat d'un bien immobilier datant de 2003

Par **Kalys**, le **20/06/2011** à **15:36**

Bonjour,

Je voulais savoir quels vices "cachés" peuvent être pris en compte lors de l'achat d'un bien immobilier ?

Est-ce qu'une fissure dans un mur peut annuler la vente ou si la vente est déjà conclue, l'acheteur peut demander réparation au vendeur ?

Idem pour une fissure sur du carrelage ?

Merci beaucoup

Cordialement

Par **fra**, le **20/06/2011** à **16:35**

Bonjour,

De deux choses l'une : soit vous achetez un immeuble dont la construction a été achevée [fluo]depuis plus de dix ans[/fluo] et le principe veut que vous réalisiez cette opération [fluo]dans l'état[/fluo] où l'immeuble se trouve audit jour. Simplement, vous bénéficiez, depuis une quinzaine d'années, des résultats d'un certain nombre de contrôles obligatoires, purement informatifs, qui vous dirigent vers les points sensibles.

Soit, l'immeuble acquis a été achevé depuis moins de dix années et, en 2003, par exemple, les défaillances se rapportant au gros oeuvre sont légalement prises en charge par [fluo]la garantie décennale[/fluo] du constructeur à l'exception des travaux qui n'auraient pas été réalisés par un professionnel. En tout état de cause, concernant le gros oeuvre, le vendeur vous doit dix années de garantie depuis la date d'achèvement. En revanche, les biens d'équipement de sont garantis que sur deux années.

Par **Kalys**, le **20/06/2011** à **17:48**

Bonjour,

Ma question a mal été formulée : je suis actuellement vendeuse d'un appartement qui a une fissure au sol sur le carrelage et j'aimerais si c'est considéré comme vice caché et si le futur

acquéreur peut se retourner contre nous, s'il n'a pas vu la fissure lors de sa(ses) visite(s) ?

Merci beaucoup
Cordialement

Par **fra**, le **21/06/2011** à **11:40**

Bonjour, Madame,

Vous parlez d'une fissure qui existe dans le carrelage. Cela ne peut être considérée comme un vice caché car, en principe, ce type de dégradation est apparent, sauf s'il est caché par un meuble, par exemple.

Si la fissure ne concerne que le carrelage, il faut en montrer l'existence à l'acquéreur, mais cela ne rentre pas dans le cadre de la garantie décennale qui ne couvre que le gros oeuvre. En revanche, si la fissure est plus profonde et touche la dalle de béton, la situation est différente.