



## Achat immobilier et cuve de fioul non conforme

Par **julien070707**, le **06/11/2014** à **12:55**

Bonjour,

J'ai acheté fin 2013 un immeuble composé d'un local commercial et d'un appartement destinés à la location.

L'appartement est chauffé au fioul. La cuve de fioul est située dans un placard dans le couloir à l'entrée de l'appartement. D'après le premier avis d'un chauffagiste à qui j'ai expliqué la situation, l'installation ne serait pas aux normes, notamment parce que le local n'est pas ventilé. Quand j'ai acheté l'appartement je ne me suis pas posé de questions à ce sujet car le vendeur est plombier chauffagiste et c'est son entreprise qui a réalisé l'installation.

Ma question est simple : quel recours ai-je contre le vendeur? Est-ce que je peux l'attaquer pour vice-caché ou défaut de conformité?

J'ai une deuxième question qui dépend de la réponse à la première : Si je peux l'attaquer en justice, puis-je le faire depuis le Burkina Faso ou je réside ou dois-je obligatoirement me rendre en France?

Merci d'avance pour vos réponse.

Cordialement,

Julien.

Par **Legalacte**, le **06/11/2014** à **15:46**

Bonjour,

Voyez avec le Notaire qui a effectué la vente, mais normalement, vous avez acheté la maison en l'état, et vous n'avez pas de recours, car ce n'est pas un vice caché, le fait qu'il n'y ait pas de ventilation était visible à l'achat.

Pour le fait d'attaquer à partir du BF, ce ne va pas être facile.

Par **julien070707**, le **06/11/2014** à **16:19**

Merci pour votre réponse.

Apparemment, si j'en crois l'arrêté du 1er juillet 2004:

[citation]Le local où est installé le stockage doit pouvoir être fermé par une porte d'une résistance au feu : pare-flammes de degré au moins un quart d'heure. Les murs ainsi que les planchers haut et bas du local doivent avoir une résistance au feu : coupe-feu de degré au moins une demi-heure.[/citation]

Dans mon cas, les murs sont de simples cloisons en placo et les portes sont des portes coulissantes de placards. Là où j'estime qu'il y a vice caché, c'est que le vendeur, en tant que professionnel du chauffage ayant réalisé lui-même l'installation, savait que l'installation n'était pas aux normes. Moi en tant que particulier, en effet j'ai visité, mais mes compétences ne me permettaient pas de déceler un problème.

Si j'en crois cette définition du vice caché :

[citation]Le recours à la garantie pour vices cachés suppose deux conditions.

1. L'acheteur ne devait pas avoir connaissance du défaut au moment de la vente.

La garantie n'intervient donc pas si le vice était apparent ou si le vendeur en a informé l'acquéreur.

L'acheteur doit avoir tout de même satisfait à une obligation minimale de vigilance, correspondant à ses connaissances techniques, mais on ne peut exiger d'un particulier qu'il fasse appel aux compétences d'experts.

En principe, l'acheteur professionnel qui bénéficie des mêmes compétences techniques que le vendeur est censé connaître le défaut en cause au moment de la vente.

2. Le vice doit être antérieur au moment de la vente. Et c'est à l'acheteur de prouver cette antériorité.[/citation]

En revanche, le vendeur avait forcément connaissance du problème et ne m'en a pas informé.

Que pensez-vous de cela?

Merci d'avance,

Cordialement,

Julien