



Appartement et métro parisien

Par **couderta**, le **21/04/2009** à **08:34**

Bonjour,

J'ai acheté à Paris un appartement à une agence.

Il s'est révélé que celui-ci est secoué fortement par le métro une fois par nuit (Il s'agit rame spéciale qui entretient les voies et autres).

J'ai découvert cela après l'achat.

Puis-je être dédommagé ou cela peut-il mettre reproché si je le vend sans en informer l'acheteur ?

Merci.

Par **ardendu56**, le **21/04/2009** à **20:48**

couderta, bonsoir,

Je ne vois pas grand chose pour vous. Vous pourriez invoquer le vice caché mais à savoir, si le tribunal va suivre.

Ce vice, comme sont nom l'indique, doit être caché, par opposition à un vice « apparent ». Comment distinguer un vice apparent d'un vice caché ? Cette question est parfois très difficile à répondre et en soi, chaque cas est un cas d'espèce.

Les articles de 1641 à 1645 du code civil

L'article 1641 définit le vice caché de la façon suivante :

L'existence d'un vice caché suppose plusieurs conditions :

* 1. Le défaut doit empêcher l'utilisation du bien dans des conditions normales. Il peut aussi être d'une telle importance que l'acheteur n'aurait pas acquis le bien s'il en avait connu l'existence.

* 2. Le défaut doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. A condition naturellement qu'il ait quand même procédé à un minimum de vérifications...

* 3. Le défaut doit être antérieur à la livraison du bien.

L'existence d'un vice caché permet à l'acheteur de mettre en œuvre deux types d'actions.

* 1. Soit il intente une action "rédhitoire" : il restitue le bien contre le remboursement de la

somme versée, assortie des éventuels frais liés à la vente. C'est naturellement très difficile dans le cas d'une transaction immobilière.

* 2. Soit il intente une action "estimatoire" : il demande une diminution du prix payé, éventuellement en faisant appel à un expert.

Article 1642 : [fluo]Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.[/fluo]

Article 1643 : Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. La caractéristique des principaux "vices" allégués est qu'ils pouvaient être ignorés par vous, et dans ce cas la clause d'exonération de l'acte de vente peut jouer.

Article 1644 : Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Article 1645 : Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Toute la procédure va donc tourner autour de la question suivante : les vices allégués faisaient-ils partie de ce qui peut être considéré aux termes de l'article 1642 comme des "vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même", ou à défaut, [fluo]les informations et précisions fournies préalablement à la conclusion de la vente (donc au stade de l'avant-contrat, promesse ou compromis de vente) étaient-elles suffisantes pour permettre à l'acheteur de savoir ce qu'il achetait réellement ?[/fluo]

J'espère que ces renseignements vous seront utiles.
Bien à vous.

Par **couderta**, le **21/04/2009** à **23:12**

Merci beaucoup pour cette réponse.