



Dégât des eaux identifié avant vente, réputé réglé mais en fait non

Par **Poisson_Vert**, le **02/08/2024** à **21:34**

Bonsoir à toutes et à tous 😊

Je suis tout nouveau sur le forum mais je pense que je risque de passer du temps à vous lire sur pas mal de sujets différents. 😊

Je vous explique ma situation en détail:

Avec ma compagne nous avons créé une SCI pour l'acquisition d'un immeuble de rapport comprenant des lots à usage d'habitation.

Nous avons visité l'immeuble en février 2024 en compagnie de l'agente immobilière en charge de la vente et suite à cette visite nous n'avons rien noté d'anormal.

Avant la signature définitive nous avons souhaité visiter une dernière fois l'immeuble et ses différents appartements. Nous n'avons pas pu visiter l'ensemble des appartements en raison de l'absence de certains locataires et de l'absence de double de clefs. Le même jour nous apprenons qu'un appartement du dernier étage a fait l'objet d'un dégât des eaux, et l'agente immobilière en charge de la gestion de l'immeuble - différente de l'agente immobilière en charge de la vente - me demande ce que je compte faire pour remédier à cette situation lorsque je serai propriétaire.

Surpris de n'en entendre parler que quelque jours avant la vente, nous prenons attache avec la notaire par mail afin d'obtenir davantage de renseignements concernant ce dégât des eaux. Celle-ci contacte le vendeur (une SARL) qui lui indique qu'un expert est passé, que le nécessaire a été réalisé et que le sinistre est clôturé, information que la notaire me fait parvenir dans la foulée au téléphone.

L'agente immobilière en charge de la vente de l'immeuble n'avait pas eu vent de ce dégât des eaux et c'est par moi qu'elle a appris la chose

Aux yeux de tous, le sujet est donc clos, le contrat se signe et nous n'avons pas l'occasion de visiter une dernière fois l'immeuble (faute de double de clefs, faute de locataires présents de toute façon). Rien dans le contrat de vente n'indique un quelconque dégât des eaux.

Aujourd'hui, je reçois un appel de la mère du locataire de l'appartement où il y avait eu un dégât des eaux supposément réglé qui m'indique qu'en réalité rien n'a été fait, qu'il y a de la moisissure qui fait son apparition et que la peinture craque (photos à l'appui).

Celle-ci m'indique que l'expert recommandait d'effectuer des travaux mais que ceux-ci n'ont

pas nécessairement été réalisés - information à vérifier via le rapport d'expert qui doit bien exister quelque part.

Ma question est la suivante:

La responsabilité du vendeur peut-elle être engagée pour régler ce problème identifié avant la vente, dont j'avais soulevé le problème et dont on m'a répondu qu'il a été résolu sans que j'ai pu en vérifier l'état?

D'avance merci pour vos retours, j'aurais souhaité en parler à l'étude notariale en charge de la vente mais celle-ci est fermée tout le mois d'août...

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **02/08/2024** à **22:16**

bonjour

quand on achète un bien pour un investissement et que celui ci est occupé, l'occupant n'a aucune obligation à laisser visiter

c'est une vente en occupé que ce soit un lot ou tout un immeuble

l'ancien propriétaire avait confié la gestion locative à un mandataire: son mandat de gestion cesse le jour de la vente

avez vous récupéré tous les dossiers complets des locataires?

en revanche le vendeur avait l'obligation de transmettre au candidat acheteur toutes les informations concernant l'ensemble des lots : vous pouviez demander à avoir accès aux dossiers des locataires dès le début de la négociation

avez vous choisi votre notaire pour vous assister dans cette vente ?

Par **Poisson_Vert**, le **04/08/2024** à **22:06**

Alors j'ai récupéré l'ensemble des diagnostics.

En revanche qu'entendez-vous par les dossiers complets des locataires? Je n'ai que les contrats de bail, aucune pièce d'identité ou quelconque autre document.

J'avais rencontré le locataire en place dans l'appartement ayant été sinistré, il ne nous a pas du tout mentionné le dégât des eaux et ni moi, ni ma compagne ni l'agente immobilière en charge de la vente n'avons remarqué un quelconque problème d'humidité.

Et enfin non, je n'ai pas choisi le notaire lors de la vente. Ai-je mal fait?

Merci en tout cas pour votre retour 😊

Par **Pierrepauljean**, le **04/08/2024** à **22:41**

quand on parle des dossiers des locataires, il n'y a pas que le bail.....

tous les éléments des dossiers appartiennent au propriétaire, pas à une agence immobilière

il fallait choisir votre notaire pour qu'il vous conseille : non seulement dans la rédaction de l'acte mais aussi pour tous les documents que vous deviez exiger (dossier de solvabilité, échange de courriers, quittances de loyer...)