



Vente appartement avec chaudière et chauffage défectueux

Par **président28**, le **13/11/2021 à 12:24**

Bonjour

J'ai acheté un appartement dont le chauffage et la chaudière se révèlent non fonctionnels. Aucune information ne m'a été donnée par le vendeur de cette situation. Mieux encore, j'avais émis auprès de l'agence immobilière (maintenant en faillite) et par mail, des réserves sur ces points, le diagnostic remis avant signature spécifiant qu'il n'avait pu être procédé au contrôle de fonctionnement de l'installation, le gaz ayant été coupé.

Je voudrais savoir si le défaut de délivrance conforme de la chose est bien constitué ? (cf. cass. CIV3 28/02/2018/16-27650)

En 1ère instance cet argument n'a pas été retenu par le juge de proximité qui m'a condamné notamment sur le fait d'avoir tenté de mettre en service le chauffage et de ce fait avoir pu avoir un impact négatif sur l'installation ?

Merci de vos commentaires, avis et autres. Je précise que j'ai fait appel de cette décision.

Par **miyako**, le **13/11/2021 à 13:53**

Bonjour,

Que dit votre avocat??

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **13/11/2021 à 14:00**

Bonjour

Sur quels éléments le juge de proximité s'est-il basé ? sur un rapport d'expert ?

Si ce n'était pas le cas, votre avocat peut aller plus loin.

A toutes fins utiles, cet extrait d'un article paru sur "Capital" évoquant la jurisprudence que vous citez.

Le système de chauffage relève en effet des accessoires indispensables d'un logement, sans lesquels un bien d'habitation ne peut être vendu.

En cas d'absence ou de défaillance d'un tel équipement, le vendeur risque de se voir accusé de s'être soustrait à ses obligations, comme l'a rappelé la Cour de cassation à l'ancien propriétaire d'une maison dont le chauffage avait été retrouvé par les acquéreurs, à leur entrée dans les lieux, hors service, les radiateurs ayant éclaté sous l'effet du gel, très probablement avant la transaction (3e chambre civile, arrêt n° 16-27.650 du 28 février 2018).

A ce vendeur qui considérait que l'incident relevait de la garantie des vices cachés, dont le compromis l'exonérait, et que le système pouvait être réparé, les juges ont répondu qu'il s'agissait plutôt d'un "manquement à l'obligation de délivrance" lui incombant. A charge pour lui donc d'assurer les réparations.

Par **président28**, le **13/11/2021** à **18:40**

bonsoir

Non pas du tout... au contraire l'expertise contradictoire à laquelle j'ai invitée/convoquée la partie adverse et qui n'est pas venue (et que j'ai donc fait réaliser à mes frais) , le juge a considéré qu'elle n'était pas opposable à la partie adverse, et même aucun élément de cette expertise dont certains prouvaient la responsabilité de la partie adverse, n'a été pris en compte.

Par ailleurs vous me confirmez l'existence d'une décision de la cour de cassation qui dans notre requête était parfaitement reprise (voir mon premier message), cela aussi le juge de proximité l'a totalement ignorée.....

Qu'en pensez-vous ? merci de votre retour

Bien cordialement

Par **Tisuisse**, le **14/11/2021** à **16:24**

Bonjour,

D'après votre récit et les éléments que vous y rapportez, ce sera du gîte pour votre pour défendre votre position et la Cour d'Appel n'aura aucune difficulté à donner un autre jugement que celle de 1ère instance.

Par **président28**, le **14/11/2021** à **16:41**

Merci Tisuisse pour ce commentaire.

Je vous avoue que je l'espère fortement Je reposterais un mot lors du jugement en appel !!

Merci à tous les membres de ce forum pour leurs avis sur cette question ..