



vice non apparent après signature acte de vente

Par **klox**, le **10/10/2009** à **10:35**

Bonjour,

J'ai signé ce vendredi mon acte de vente pour l'achat d'un appartement à Paris.

Or, le jour même, j'ai visité l'appartement (et déménagé quelques meubles) et j'ai constaté la présence d'un dégâts des eaux importants dans le salon, qui s'empire avec la pluie.

Il s'avère qu'une tache d'humidité importante est présente sur les murs et qu'une mare d'eau s'étend dans le salon. Il semble que ce soit le plafond qui goutte (soit venant de l'extérieur, soit des canalisations internes, soit du dessus).

Ma dernière visite de l'appartement remonte à 3/4 semaines avant la signature finale de l'acte de vente et à ce moment tout était normal.

Que puis je faire? Quelles sont les part de responsabilités ? Et surtout comment faire valoir mes droits?

Merci pour vos réponses. Je suis un peu démoralisée de devoir affronter un tel problème après ce premier achat; qui devait être un moment heureux et non une cause de problèmes.

merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **10/10/2009** à **17:38**

Bonjour.

Vous constatez que les dégâts empireraient avec la pluie; ce qui laisserait supposer des infiltrations venant de l'extérieur.

Mais de là à former une "mare"...

La détermination de la ou des responsabilités s'articule bien évidemment sur la ou les causes de ces désordres, et une visite au voisin de dessus me paraît s'imposer.

Si comme votre question le laisse supposer, vous habitez dans une co-propriété, il convient de saisir par LRAR le syndic de l'immeuble en soulignant bien l'urgence du problème.

Rien ne vous empêche de l'alerter immédiatement par E-mail, téléphone...

Selon que les eaux émanent de parties privatives ou de parties communes, nous aviserons

alors.

Par **klox**, le **11/10/2009** à **19:30**

bonjour,

merci pour votre réponse. Après réflexion et étant maintenant sur place j'ai pu constaté que l'eau paraissait venir d'une canalisation d'eau interne au bâtiment. Le plafond goutte faiblement lorsque, semble t il, les résidents des étages supérieurs se douchent.

j'ai effectivement essayé d'aller voir le voisin du dessus. Ce dernier étant décédé, l'appartement est vide depuis un moment.

Etant au rdc (et immeuble ancien), les canalisation de l'immeuble passent semble t il par mon appartement (dans les murs).

J'attend bien sur lundi pour aviser le syndic et mon notaire.

d'après ces renseignements, la responsabilité sera t elle, a votre avis, du côté du syndic ? Je ne souhaite pas à avoir à déboursier quoique ce soit!

D'autre part, ceci est ce ce que l'on appelle un vice non apparent?
puis je demander un petite réduction sur le prix de vente ?

merci pour les conseils, et le temps que chacun peut donner pour répondre.

klo

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **12:39**

Bonjour.

Apparemment, les parties communes de l'immeuble seraient responsables de vos désordres, et dans ce cas l'assurance de la co-propriété devrait intervenir en couverture de sinistre.

Pour une éventuelle qualification de vice caché, voir 1641 CC et suivants. Mais au cas de figure, je ne pense pas que vous puissiez obtenir une réduction de prix.

Par contre, il est possible que vous ayiez une réfection à neuf, gratuite car au frais de l'assurance, des parties endommagées.