



Vice caché ou pas lors d'un achat

Par **Muneca69**, le 15/03/2024 à 19:17

J'ai acquis un studio. Lors de travaux on a découvert un dégât des eaux sous un faux plafond

J'aimerais savoir si ce paragraphe du contrat de vente me permet de me retourner contre l'agence qui m'a vendu le studio :

"ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas : 13

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés."

Je vous remercie !

Par **yapasdequoi**, le 15/03/2024 à 19:24

Bonjour,

Ce n'est pas l'agence qui a vendu le studio

. L'agence est un intermédiaire.

Relisez l'acte notarié : le nom du vendeur y est inscrit. C'est aussi celui qui a signé l'acte chez le notaire.

Si c'est un particulier vous n'avez aucun recours, sauf si vous prouvez qu'il avait connaissance du sinistre.

Vous pouvez demander au voisin du dessus ou au syndic si une déclaration de sinistre avait été faite ... mais ne rêvez pas trop.

Par **Pierrepauljean**, le 15/03/2024 à 22:35

bonjour

le DDE est il encore en cours ou bien le plafond est il sec ?

Par **Muneca69**, le 15/03/2024 à 23:36

Vous voulez dire DPE ? Le plafond est trempé, il tombe par morceaux et les poutrelles en fer sont fragilisées. Il y avait un faux plafond très ancien, le propriétaire n'était certainement pas au courant car il habite depuis 25 ans aux US. Il a hérité cet appartement de sa vieille mère de 93 ans qui n'y habite pas, et l'a vendu sans l'avoir revisité. C'était un pied à terre jamais occupé.

Merci !

Par **yapasdequoi**, le 16/03/2024 à 08:16

Si le propriétaire n'était pas au courant, vous n'avez aucun recours contre lui, ni contre l'agence comme déjà dit.

Par contre ça semble assez inquiétant pour signaler à la mairie. Un arrêté de péril avec **interdiction d'habiter** pourrait obliger votre syndic à prendre des mesures urgentes...

Lire ceci rapidement :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104>

PS : Ne mélangez pas **DDE** (Degât des eaux) avec **DPE** (Diagnostic de Performance Energétique) qui sont des notions différentes...