



vice caché suite achat appartement

Par **hiningo**, le 11/06/2012 à 23:16

Bonjour, j'ai acheté un appartement il y a 9 mois, j'ai découvert un vice caché (mauvais branchement des evacuations eaux usées, eaux pluviales), le propriétaire precedent n'était pas au courant, c'est celui d'avant qui a fait les travaux. je vais devoir remettre aux normes et faire de gros travaux. puis je me retourner contre le propriétaire ayant fait les travaux il y a 7 ans? mon vendeur peut il être inquiété? La clause de non-garantie de vice caché est elle encore valable dans un cas pareil?

Par **janus2fr**, le 12/06/2012 à 07:04

[citation]La clause de non-garantie de vice caché est elle encore valable dans un cas pareil?
[/citation]

Bonjour,

Oui, elle est valable puisque vous dites :

[citation]le propriétaire precedent n'était pas au courant, [/citation]

Cette clause exonère le vendeur pour les vices cachés dont il n'aurait pas eu lui-même connaissance.

Par **Aferall**, le 12/06/2012 à 09:35

[citation] c'est celui d'avant qui a fait les travaux. je vais devoir remettre aux normes et faire de gros travaux. puis je me retourner contre le propriétaire ayant fait les travaux il y a 7 ans?
[/citation]

Oui, à condition d'agir dans les deux ans suivant la découverte par vous du vice, à savoir la date d'acquisition du bien.

[citation]mon vendeur peut il être inquiété? La clause de non-garantie de vice caché est elle encore valable dans un cas pareil?
[/citation]

[/citation]

Comme le dit Janus : non, à partir du moment où il ne s'agit pas d'un professionnel de l'immobilier.

Par **hiningo**, le 13/06/2012 à 00:48

Bonjour, je n'ai personnellement découvert le vice qu'a l'occasion d'un passage du syndic, 9 mois après l'achat. Etes vous sur qu'il n'y a pas prescription pour la personne qui a effectué les travaux au bout de 7 ans .? merci pour vos premieres réponses.

Par **Afterall**, le **13/06/2012** à **07:44**

Bonjour,

Aux termes de l'article 1648 du code civil :

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Le code civil se positionne du côté de la victime et non du coupable.

Si le passage du syndic dont vous faites état à moins de 2 ans, vous pouvez toujours agir.

Une action en référé est possible. Enfin, l'action est tout à fait envisageable à l'encontre du précédent vendeur.

Par **hiningo**, le **14/06/2012** à **12:22**

Merci, encore. Vous pensez donc qu'il n'y a pas délai de prescription pour le vendeur qui l'a vendu à mon vendeur?

Par **Afterall**, le **14/06/2012** à **12:50**

Dans votre cas, pour des travaux effectués il y a 7 ans : non.

Par **hiningo**, le **14/06/2012** à **12:54**

quel est le délai de prescription? quel texte le stipule. Je suis inquiet car je n'ai pas de certitude sur la date des travaux pour l'instant, ça peut être entre 1998 et 2005, j'essaie de récupérer les différents acte de vente pour trouver la date exacte.

Par **hiningo**, le **18/06/2012** à **19:39**

j'ai une question annexe, peut on parler de descentes eaux pluviales quand cette descente est reliée aux appartements (au niveau des cuisines). les deux étant mélangées ne s'agit il pas au final d'une descente eaux usées? auquel cas mon raccordement serait toléré dans les grandes villes sur les immeubles anciens sur cour (d'après mes captivantes lectures.)

<http://up.sur-la-toile.com/i140S>

Par **hiningo**, le **01/05/2014** à **22:30**

Un petit up pour les 2 derniers messages restés sans réponses.