



ACHAT APPARTEMENT ET VICE CACHE

Par **pacot**, le **22/02/2016** à **17:03**

Bonjour,

Récent copropriétaire d'un appartement, j'ai remarqué, après signature de l'acte de vente que le précédent copropriétaire avait installé, dans les « combles perdus" situés juste au-dessus de mon appartement, un chauffe-eau, ainsi que tout le réseau électrique et cela, sans autorisation de la copropriété. (A l'heure actuelle, ces combles sont considérés comme parties communes),

Mes questions sont donc les suivantes :

A)

- La clause de l'acte de vente qui édicte que l'acquéreur prend le bien en l'état, lui est-elle opposable ? La jurisprudence n'en détruit-elle pas les effets lorsque le vendeur ne peut prétendre ignorer ce fait, à fortiori s'il savait celui-ci, illégal. A l'inverse, l'acquéreur qui ne pouvait accéder à ce volume, au moment de la vente (faute d'échelle), devait-il rechercher de savoir s'il s'agissait de partie commune ou de partie privative ?
- Dans le cas d'occupation illégale d'une partie commune, le vendeur peut-il prétendre durablement qu'il ignorait ce fait. (Il me semble avoir lu qu'il dispose d'un délai de deux ans pour relever l'anomalie et cela, pour le cas improbable, où il n'en aurait pas eu connaissance ou qu'il n'était pas lui-même, à l'origine de l'installation. Et à plus forte raison, s'il en était le décideur !).
- Si cette installation est sans fondement légal, est-elle constitutive d'un vice caché,
- Si oui, qu'elles peuvent en être les conséquences pour le vendeur ?
- Toujours dans l'affirmative, qu'elle doit être mon action pour demander réparation, ou me garantir d'une éventuelle procédure ultérieure, sachant que la copropriété, représentée par le syndic, ne s'est pas encore manifestée pour faire cesser le trouble (si trouble il y a) ?

B)

- Subsidiairement, pouvez-vous me dire si, je puis espérer récupérer ses combles pour les réaménager et les destiner à un usage privatif ou exclusif, sachant qu'aucun copropriétaire ne pourrait trouver un intérêt et un argument personnel, pour s'y opposer ; que le règlement intérieur est muet à ce sujet ; que ces combles se situent juste au-dessus de mon appartement dans lequel, une seule trappe privée permet d'y accéder ; qu'aucun matériel ou équipement commun n'y est installé ; que l'occupation projetée ne modifierait en rien la destination initiale ; que l'accès à la toiture resterait possible, encore que très discutable, (en l'état actuel des choses et cela, en raison de l'absence de plancher, et une charpente de fermettes en "W", (d'où la quasi impossibilité d'y circuler)).

Merci de votre réponse.

Par **pig_pigeon**, le **22/02/2016** à **17:46**

Bonjour,

Je vais essayer de répondre au maximum de questions, n'hésitez pas à me dire si je ne suis pas assez clair :

A) Lorsqu'il y a vente/achat d'un bien immobilier, l'acquéreur bénéficie d'une garantie des vices cachés qui lui permet de se défendre en cas de présence de vices cachés. Dans votre situation, ce n'était pas à vous de rechercher la destination (privative ou commune) des combles situés au-dessus de l'appartement. L'acquéreur doit effectuer des vérifications élémentaires, mais n'étant pas un professionnel, il n'a pas vocation à déterminer la destination de combles.

Le vendeur peut éventuellement prétendre de sa méconnaissance des faits (même si cela paraît grossier), mais il ne pourra pas se prévaloir de cet argument.

Cette installation, de la manière dont vous la décrivez, est bien constitutive d'un vice caché car rien n'a été porté sur l'acte de vente.

Pour le vendeur, les conséquences peuvent être les suivantes :

- L'acquéreur garde le bien et demande diminution du prix
- L'acquéreur rend le bien et demande remboursement du prix de la vente et des frais liés à la vente

Pour demander réparation, vous devez prouver qu'il s'agit d'un vice caché (rapport d'expert, ...) et faire une demande auprès du tribunal compétent.

B) Pour récupérer les combles, cela risque d'être plus compliqué dans la mesure où il est nécessaire d'obtenir une autorisation de l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Tout dépendra de la volonté des copropriétaires et de vos relations avec eux...

J'espère avoir été clair... N'hésitez pas à me dire si ce n'est pas le cas :)

Par **pacot**, le **22/02/2016** à **18:48**

Merci Pig Pigeon. Vous avez été parfaitement clair. Je vous remercie de vos excellents conseils.

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **09:07**

Pardonnez-moi, j'ai oublié un détail ! En ce qui concerne les combles, les arguments et la jurisprudence avancés pour rechercher à obtenir un éventuel droit d'occupation (...règlement intérieur muet ; destination inchangée ; combles sans utilité pour aucun autre copropriétaire et dont l'accès n'est possible que par mon appartement ; aucun équipement collectif entreposé...) suffisent-ils, selon vous, pour emporter l'adhésion des copropriétaires en AG. Sans présumer de la décision d'un tribunal mais sachant que la juridiction compétente

pourrait me donner raison (avec toutes les conséquences y étant liées), les copropriétaires sollicités, ne seraient-ils pas tentés d'en accepter les termes ?
Merci de votre précieux concours.

Par **youris**, le **23/02/2016** à **10:14**

bonjour,

juridiquement un vice caché est un défaut de la chose vendue qui ne révèle pas à premier examen et qui la rend impropre à son usage auquel elle est destinée ce qui n'est pas exactement votre situation.

lors de l'achat, sur votre titre de propriété décrivant votre appartement ne figuraient sans doute pas les combles donc vous n'avez pas acheté ce volume et votre règlement de copropriété doit indiquer que les combles sont des parties communes.

la solution serait qu'effectivement vous rachetiez les combles au syndicat des copropriétaires en mettant les frais à la charge de votre vendeur, ce transfert de propriété devant s'accompagner d'une modification de votre règlement de copropriété (état descriptif de division, tantièmes, frais de notaire, publicité foncière...).

mais l'assemblée générale est souveraine en la matière et ce genre de décision n'est jamais acquise et je vois mal un tribunal contredire une décision d'une A.G. en matière immobilière.

une solution plus simple serait peut être l'établissement notariée d'une servitude entre vous et le syndicat des copropriétaires.

salutations

Par **janus2fr**, le **23/02/2016** à **10:27**

[citation]A) Lorsqu'il y a vente/achat d'un bien immobilier, l'acquéreur bénéficie d'une garantie des vices cachés qui lui permet de se défendre en cas de présence de vices cachés. [/citation]

Bonjour,

Dire ceci est méconnaître le fait que la totalité des actes de vente comporte une clause exemptant le vendeur de recours en cas de vice caché.

Seul la manoeuvre dolosive peut être attaquée. Ce qui est différent du simple vice caché.

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **10:34**

Merci Youris. Décidément, vous êtes plein de ressources...

Néanmoins, je précise que les combles ne sont pas mentionnés dans le règlement de copropriété. Ne pensez-vous pas dès-lors que le refus d'une copropriété, d'autoriser un droit d'utilisation des combles à un copropriétaire (usage privatif ou exclusif...), doit être motivé par un intérêt d'un ou de plusieurs autres copropriétaires ? Le juge ne prend-il pas sa décision après examen des arguments (et motivation) de chacun ? En l'occurrence, ceux de la copropriété tiendraient-ils en face de ceux que j'avance ? Enfin, la jurisprudence ne va-t-elle pas dans ce sens ?

Encore merci.

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **10:42**

Le fait d'installer illégalement un chauffe-eau et l'ensemble du réseau dans les combles (considérées à juste titre, comme étant parties communes) et cela, sans que que j'ai eu le moyen de vérifier l'installation de ce matériel et l'occupation illicite, n'est-il pas constitutif d'une manœuvre dolosive ?

Par **janus2fr**, le **23/02/2016** à **10:58**

Oui, ça l'est, sauf si cette installation datait d'avant votre vendeur et qu'il l'ignorait...

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **11:25**

Pardon d'insister, mais si l'installation datait d'avant le dernier vendeur, ne disposait-il pas d'un délai de deux ans pour dénoncer lui-même l'installation illégale ? Si tel est bien le cas et que ce délai est dépassé, sa propre responsabilité n'est-elle pas engagée ?

Par **youris**, le **23/02/2016** à **11:44**

les propriétaires précédents se sont sans doute satisfaits de cette situation ou l'ont-ils tolérée. une tolérance n'est pas illégale.

si je tolère que comme mon voisin utilise mon parking, ce n'est pas illégal par contre la tolérance n'est pas créatrice de droits, et je peux reprendre mon parking quand je veux.

par contre le syndicat pouvait dénoncer cette occupation illicite de parties communes pour autant qu'il en était informé.

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **11:55**

Je comprends Youris, mais dans mon cas et si je ne fais rien, il s'agit d'une occupation que la copropriété peut m'opposer. Ce n'est pas une tolérance et je ne suis pas seul en cause. Que ferais-je si la copropriété m'imposait de remettre ces combles en l'état et de déplacer les installations dans mon appartement ?

Par **janus2fr**, le **23/02/2016** à **13:27**

[citation]Pardon d'insister, mais si l'installation datait d'avant le dernier vendeur, ne disposait-il pas d'un délai de deux ans pour dénoncer lui-même l'installation illégale ? Si tel est bien le cas et que ce délai est dépassé, sa propre responsabilité n'est-elle pas engagée ?

[/citation]

Si vous avez bien lu mon message, j'écrivais :

[citation]sauf si cette installation datait d'avant votre vendeur [s]et qu'il l'ignorait[/s]...[/citation]

S'il l'ignorait, comment aurait-il pu dénoncer quoi que ce soit ?

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **13:40**

Précisément, le délai de deux ans ne prescrit-il pas toute action, pour vice caché, contre le précédent propriétaire (qu'il ait eu connaissance ou pas de l'événement ?). Pour ma part, je ne voudrais pas prendre un tel risque !

C'est promis, après j'arrête mes tracasseries et merci pour tout.

Par **janus2fr**, le **23/02/2016** à **14:58**

Je ne sais pas de quel délai vous parlez. Le délai de 2 ans que je connais, c'est le délai qu'a une personne pour intenter une action en vice caché à partir du moment où elle prend connaissance du vice caché. Ce délai ne commence donc pas à la date d'achat.

Par **pacot**, le **23/02/2016** à **15:55**

Je pensais que le délai était de deux ans à partir de l'acte de vente...

Merci pour cette précision importante.