



Vice caché structure porteuse d'une dalle au rdc sur sous sol

Par **jey94**, le **27/03/2009** à **14:58**

Bonjour j ai acheté un ancien bar avec un appartement au dessus. l appartement a été rénové. le bar est en travaux actuellement pour être changé en habitation. les ipn visible du sous sol me paraissaient très rouillés depuis le début mais plusieurs personnes (amis, artisans) m on dit que c'était normal, dans le doute j ai même payé un expert (1200euros!!) qui m a dit que la structure était bonne rapport a l'appui. Or je viens de casser la chape, j aperçois donc la dalle porteuse et les poutre en fer par dessus et je vois qu'elles sont vraiment abimées (je traverse les IPN avec un ciseau a bois) bref il faut casser complètement la dalle porteuse et recouler une dalle en béton. J'aimerais savoir :

- 1 est ce un cas de vice caché?
- 2 la vente date de Novembre 2006, un recours est encore possible?
- 3 Si oui est il possible de négocier une indemnité plutôt que l'annulation de la vente (étant donné que j ai déjà rénové l appartement au dessus)
- 4 Comment un expert peut il faire un rapport me disant que je peux construire sur cette dalle ?!

Merci pour votre aide!!

Par **ardendu56**, le **27/03/2009** à **19:11**

VICE CACHE DS MAISON

Vous avez 2 ANS pour agir.

Ce vice, comme sont nom l'indique, doit être caché, par opposition à un vice "apparent."

Comment distinguer un vice apparent d'un vice caché ? Cette question est parfois très difficile à répondre et en soi, chaque cas est un cas d'espèce.

le code civil définit le vice caché de la façon suivante (art 1641)

L'existence d'un vice caché suppose plusieurs conditions :

1. Le défaut doit empêcher l'utilisation du bien dans des conditions normales. Il peut aussi être d'une telle importance que l'acheteur n'aurait pas acquis le bien s'il en avait connu l'existence.
2. Le défaut doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. A condition naturellement qu'il ait quand même procédé à un minimum de vérifications...

3. Le défaut doit être antérieur à la livraison du bien.

L'existence d'un vice caché permet à l'acheteur de mettre en œuvre deux types d'actions.

1. Soit il intente une action "rédhibitoire" : il restitue le bien contre le remboursement de la somme versée, assortie des éventuels frais liés à la vente. C'est naturellement très difficile dans le cas d'une transaction immobilière.

2. Soit il intente une action "estimatoire" : il demande une diminution du prix payé, éventuellement en faisant appel à un expert.

Est ainsi de mauvaise foi :

1. Le vendeur non-professionnel qui connaissait l'existence du vice au moment de la vente.

2. Tout vendeur professionnel, même s'il ignorait l'existence du vice.

Concernant l'expert, je n'ai pas de réponse, désolée. Mais vous pouvez prendre des renseignements gratuits à "la Maison de Justice et du Droit" Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, elle assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Les victimes d'infractions pénales peuvent également bénéficier d'une écoute privilégiée pour un soutien moral et psychologique, d'une information sur leurs droits (dépôt de plainte et indemnisation) et d'un accompagnement de la procédure judiciaire.

J'espère avoir répondu à vos questions.

Bien à vous.