



## Peut on parlé de Vice caché pour une partie commune

Par **cath77**, le **24/07/2017** à **17:55**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement au dernier étage. Il y a une fuite à la toiture qui provoque des infiltrations d'eau dans mon appartement lorsqu'il pleut beaucoup. Je me suis rendu compte qu'il y avait une bâche dans les combles prouvant que l'ancien propriétaire était au courant, il n'avait pas contacté le syndic et ne m'avait pas prévenu. Est-ce que je peux évoquer le vice caché vu que la fuite est sur les parties communes (toiture) mais s'écoule dans mon appartement ?

Je vous remercie de vos réponses.

Par **morobar**, le **24/07/2017** à **18:08**

Bonjour,

Ce n'est pas votre intérêt, vu que votre acte de mutation possède certainement l'exonération de la garantie des vices cachés.

On évoque dans votre situation le dol ou manœuvre dolosive, puisque le vendeur connaissait le défaut.

Mais votre intérêt est de déclarer le dégât des eaux à votre assureur, et d'aviser le syndic.

Il s'agit de mesures d'urgence, qui n'interdisent pas de poursuivre le vendeur soit pour annulation de la vente (difficile) soit une diminution de son prix ou la prise en charge des réparations.

Par **cath77**, le **26/07/2017 à 23:58**

bonjour

je vous remercie de votre réponse. L'ancien propriétaire peut il évoquer le fait de ne pas être au courant et dans ce cas là est ce que je peux quand même demander une diminution du prix ou la prise en charge des réparations? merci

Par **morobar**, le **27/07/2017 à 08:30**

Il peut certes, mais devra expliquer la mise en oeuvre d'une bâche selon votre exposé.

Par **wolfram2**, le **27/07/2017 à 10:45**

Bonjour

Il ne suffit pas "d'aviser le syndic", morobar dixit. Le syndic des copropriétaires est responsable d'assurer "le clos et le couvert" selon la belle formule que m'a enseignée un syndic, si extraordinairement honnête que le reste de ses confrères médisait qu'il pratiquait le copropriété "en gants blancs". Il convient, et il est de votre intérêt de faire inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires pour faire réparer la fuite de la toiture.

Au risque que le syndic prétexte qu'il faille attendre le ravalement ou vous désigne comme la cause qui impose à la copro l'énorme dépense du ravalement.

Sur Légifrance.gouv.fr vous chargez la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui définissent le statut de la copro. Vous y trouverez toutes indications pour adresser votre demande au syndic.

Bon courage.....wolfram 77090

Par **morobar**, le **27/07/2017 à 11:05**

[citation]Il ne suffit pas "de saisir le syndic", morobar dixit[/citation]

Et c'est écrit où cher monsieur ?

Nulle part.

[citation] Le syndic des copropriétaires est responsable d'assurer "le clos et le couvert" selon la belle formule que m'a enseignée un syndic, [/citation]

Et c'est écrit où ?

Nulle part.

Par **wolfram2**, le **27/07/2017 à 20:22**

Bonsoir

Pour répondre à l'interrogation de morobar, extrait de la loi organisant le statut de la copro  
Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes .....

d'où l'intérêt de demander par question inscrite à l'ordre du jour qu'une résolution d'AG décide des travaux faisant cesser le dommage causé au copropriétaire par le défaut d'entretien et de l'indemniser du préjudice causé.

Article 14

- Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 5 JORF 1er janvier 1986

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Et voilà où c'est écrit.

Cordialement.....wolfram

Par **morobar**, le **28/07/2017** à **18:18**

Cela n'a rien à voir avec vos propos.

Vous indiquez saisir le syndic "dixit morobar".

Je n'ai jamais écrit cela j'ai indiqué " aviser le syndic".

Vous avez la manie du palabre et de la digression, et rares, bien qu'existantes, sont vos interventions présentant un quelconque intérêt.