



## Dégât des eaux antérieur à l'achat d'un bien immobilier

Par **nicof**, le **26/10/2014** à **18:51**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis peu d'un appartement situé au 2e étage d'une petite copropriété de 3 étages (3 propriétaires). L'ancienne propriétaire qui est aujourd'hui décédée utilisait ce logement comme garde meubles, il a très peu servi pour l'habitation. Suite à son décès il y a 3 ans, et pendant la période de succession à son neveu, un important dégât des eaux est survenu suite à un problème de toiture. Il s'est passé un long moment avant que l'on se rende compte de l'infiltration en raison de l'inoccupation des logements. (L'appartement du dessus était également inoccupé). La réparation de la toiture a eu lieu mais les dégâts dans mon logement actuel n'ont pas été réparés. Apparemment cela n'a pas été déclaré à l'assurance de la copropriété.

Je suis inquiet quand aux dégats visibles et invisibles présents dans mon logement actuel. Il y a 3 pièces où les plafond et murs sont remplis de tâches d'humidité (sec aujourd'hui). J'ai des inquiétude quand à ce qui se trouve également au dessus du plafond.

J'aimerais avoir un conseil avant d'entreprendre des travaux, et pour me protéger contre tout risque et toute surprise. Que dois je faire?

Par **Lag0**, le **27/10/2014** à **08:44**

Bonjour,

Ce n'est pas très clair.

Le dégât des eaux est bien survenu avant votre achat ?

Quand vous êtes vous rendu compte des dégâts dans l'appartement ? Avant ou après l'achat ?

Par **nicof**, le **27/10/2014** à **10:06**

Bonjour,

Le dégât des eaux est survenu environ 2 ans avant l'achat. Le bien que j'occupe et celui du dessus étaient innocupés lors du dégât des eaux. Seul le rez de chaussé et le 1er étage étaient habités. L'ancienne propriétaire de mon logement venait de décéder lors des faits et la succession allait se faire en faveur de son neveu.

La toiture a fuit, ce qui a généré un dégât des eaux sur l'appartement du dernier étage (au dessus du mien), puis des infiltrations dans celui que j'occupe (2 chambres, dressing, une partie de la cuisine. L'humidité induite par l'infiltration a généré d'autres dégâts (moisissures dans la cuisine) . Cela a duré un long moment avant que quelqu'un s'en rende compte puisque personne n'avait accès aux logements et ils étaient inhabités. Une fois les dégâts constatés, la déclaration à l'assurance a été réalisée pour la toiture et les dégâts sur l'appartement du dernier étage. Rien n'a été déclaré concernant le bien que j'occupe aujourd'hui, certainement car la propriétaire était décédée.

Je vais prochainement entreprendre des travaux mais j'ai peur de ce que je vais trouver derrière les plafonds et murs et j'ai besoin de me couvrir. Je me questionne sur l'assurance qui n'a pas fonctionné pour les dégâts qui ont été occasionnés, et ce qui se passe si je trouve des champignons ou autre.

Les tâches d'humidité étaient visibles lors de l'achat. Je l'ai acheté à la va vite sans vraiment réfléchir aux conséquences malheureusement.

Par **Tisuisse**, le **27/10/2014** à **10:25**

Bonjour,

Voyez le notaire qui est chargé de la rédaction de l'acte définitif car les rédactions des actes de propriété des biens immobiliers comportent une clause qui rappelle que vous prenez le bien "en l'état" et "vous renoncez à tout recours en cas de détérioration". En effet, avant de signer le compromis de vente (ou promesse de vente) vous êtes sensé avoir visité de bien immobilier.