



## Vice caché suite à l'achat d'un appartement

Par **Cedkurt**, le **17/09/2014** à **09:16**

Nous venons d'acheter un studio dans une copropriété et découvrons l'existence de problèmes de structure au niveau de l'immeuble. L'historique est le suivant:

- visite au mois de mars
- signature du compromis le 28 avril 2014
- signature définitive le 31 juillet 2014

Nous avons reçu début septembre une convocation d'AG exceptionnel concernant des problèmes d'effondrement de plafonds dans 2 appartements de la copropriété. Arrivés à cette réunion nous avons appris qu'un effondrement de plafond avait eu lieu dans un appartement le 14 avril et un autre une semaine plus tard. La dernière AG de la copropriété ayant eu lieu le 14 avril, jour de l'effondrement, un simple point d'information a été notifié dans le PV de cet AG, et ce PV ne nous a été remis que le jour de la signature. Entre le 14 avril et le jour de la signature des mesures de sauvegarde ont été prise par le syndic (pose d'étais, expertises etc) et un certains nombre de dépenses ont été engendrées. Des courriers avec A/R ont notamment été envoyés aux copropriétaires afin de permettre aux experts d'avoir accès aux appartements pour effectuer leurs expertises. Nous avons également appris que l'appartement que nous avons acheté avait été à l'origine d'un nombre important de sinistres dans l'immeuble, notamment plusieurs dégâts des eaux importants.

Tous ces éléments ne nous ayant pas été transmis avant la vente, ni même évoqués malgré de nombreuses interrogations de notre part (le sol de l'appartement penchant fortement, nous avons posé un certains nombre de questions sur la stabilité de l'immeuble), nous voudrions savoir les recours possibles et les conséquences de ceux ci, notamment car nous voulons refaire entièrement l'appartement afin de le proposer à la location.

Merci pour votre aide

Par **moisse**, le 17/09/2014 à 09:38

Bonjour,

Il ne s'agit pas de vices cachés, vous n'auriez aucun recours car en général l'acte de vente est exclusif de cette garantie.

Il s'agit d'un dol, le vendeur ayant trompé votre consentement en dissimulant des éléments de nature à modifier le prix voire votre accord.

[citation] malgré de nombreuses interrogations de notre part (le sol de l'appartement penchant fortement, nous avons posé un certains nombre de questions sur la stabilité de l'immeuble[/citation]

A part la tout de Pise, je ne vois guère d'intérêt à acquérir un tel bien.

Par **Cedkurt**, le 17/09/2014 à 09:59

Et donc il n'y a rien a faire contre le vendeur??? On était pas censé acheter en étant au courant de ces problèmes?

Sur l'acte de vente : "Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant contrat". Des étais ont été posés et des expertises sur les structures de l'immeuble ont été effectuées...

Par **Lag0**, le 17/09/2014 à 10:03

Bonjour,

Moisse vous explique qu'il s'agit d'un DOL. Vous pouvez donc saisir la justice pour DOL et demander soit une révision du prix à la baisse, soit l'annulation de la vente.

Code civil :

[citation]Article 1116

Créé par Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Il ne se présume pas et doit être prouvé.[/citation]