



Vice caché après acquisition d'un appartement

Par **onizuka13**, le **21/11/2013** à **00:21**

Bonjours à tous

j'ai besoin de conseils suite acquisition d un studio pour lequel nous sommes confrontes à de nombreux soucis :

ancienne chambre de bonne, vendu comme un studio sur l'acte de vente

aucun accord de travaux n'ont été demandes par l'ancien propriétaire

fuite dans les garages dont la cause est l installation faite d une douche et toilette dans notre bien par l'ancien propriétaire

Les faits

Date acquisition

bien acheté le 11/ juin 2013 (compromis signe le 20/02/2013) , signature faite chez un seul notaire pour les deux partis.

vendeurs mr et mme XXX avec commission pour une agence immobilière

Bien acquis

il est stipulé que nous avons fait l' acquisition d 'une chambre situé au XXX à marseille, numero 218 ; équipée d'une kichnette, un coin salle d'eau avec watercloset et placard, superficie 13,13

les diagnostics affichent un croquis respectant ce descriptif

l'attestation reprend exactement les termes du compromis sur le bien

Nos soucis

une inondation est survenue dans les garages se trouvant en dessous de l'appartement 4 jours après l'entrée de notre locataire. Le responsable de l'immeuble Mr YYY a pris contact avec moi pour m'informer de la situation.

Nous avons donc découvert que l'installation n'était pas conforme, que ce n'était pas le premier dégât des eaux.

En effet, l'ancien propriétaire n'a nullement contacté la copropriété pour effectuer les travaux à savoir que la chambre ne disposait point à l'initiale d'une salle d'eau et d'une toilette privatives.

Monsieur YYY m'a confié que durant la période où l'ancien propriétaire avait effectué les travaux dans la chambre, soit 6 mois avant notre acquisition, un début de fuite d'eau dans les caves avait été constaté. L'ancien propriétaire lui avait dit que c'était normal et qu'il allait régler le problème. Sauf que personne ne savait que la nature de ces travaux : installation d'une salle de bain et qu'il allait se raccorder au réseau d'évacuation pluviale.

Étant donné que l'appartement est resté vide durant 6 mois et que l'eau n'a pas été ouverte, il n'y a pas eu d'écoulement. Mais dès lors que notre locataire a habité la chambre et s'est servi de la salle de bain et des toilettes, l'inondation a eu lieu.

J'apprends aussi que l'ancien propriétaire a raccordé la salle de bain et les toilettes au conduit d'évacuation pluviale et que le passage des canalisations utilisées affecte les parties communes.

J'ai contacté l'ancien propriétaire, il fait le bête et accepte de faire une réparation de fortune de la canalisation (il possède une entreprise dans le bâtiment). Sauf que aujourd'hui cette réparation de fortune n'a pas tenu et que l'eau se déverse dans un garage (vide).

Conséquences

nous souhaitons revendre ce bien pour des raisons de mutations professionnelles mais en l'état cela s'avère compliqué.

Nos questions :

1- Sommes-nous responsables des travaux à effectuer car il faut les faire puisque les eaux de nos parties privatives inondent les parties communes.

La solution est de changer le raccordement qui pour accentuer le souci tombe dans les eaux pluviales.

2- Pouvons-nous inciter l'ancien propriétaire à les faire pour vice caché et vente non conforme ?

3- Quelle est la responsabilité du notaire ayant validé une vente sans nous avoir mis en garde sur le règlement de la copropriété ?

4- Le syndic ayant pris des frais de mutation fut donc au courant de la vente de cette chambre, pourquoi ne pas avoir aussi averti du passif et des soucis d'inondation car nous savons

aujourd'hui que ce n 'était point une première.

5-Pouvons nous vendre en l'état en stipulant une clause de mise en conformité par l'ancien propriétaire si cela doit durer ?

6-Enfin si nous subissons une perte financière pouvons nous réclamer à l'ancien propriétaire un remboursement de frais et de différence ?

ci dessous certain passage de l'acte de vente

page 11 : Le vendeur déclare que le Bien objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau

: Le vendeur déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement

page 12 : qu'il n'a pas effectué dans LE BIEN objet des présentes, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui' n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires

: qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance du BIEN vendu par un annexion ou une utilisation des parties communes.

dans l'attente d'une réponse

Merci

Par **alterego**, le **21/11/2013 à 09:12**

Bonjour,

Vous devez vous retourner contre votre vendeur. Vous ne pouvez pas vendre le bien en l'état.

Consultez votre avocat. Si vous avez une assurance juridique, il serait bon de la contacter rapidement.

Cordialement

Par **onizuka13**, le **21/11/2013 à 14:45**

merci pour cette réponse rapide.

En effet je possède une assurance juridique que j'ai déjà contacté, le dossier est partie chez un de leur juriste aujourd'hui mais au vu de mon cas qui ressemble plus à une grosse escroquerie qu'a un simple vice caché je me demandais si une personne avait déjà été dans mon cas et comment cela s'est finit. Durée de la procédure ect

Merci

Par **moisse**, le **21/11/2013** à **17:33**

Bonjour,

Toutes les ventes immobilières que j'ai vu passer excluent la garantie du vice caché, sauf si le vendeur était informé de la situation.

En l'occurrence, donc, il ne s'agit pas d'un vice caché, mais d'un dol.

Par **kasom**, le **26/11/2013** à **20:12**

bonjour

@ alterego

Vous êtes bien affirmatif , rien de vous empêche de vendre en l'état en prévenant l'acheteur ...

cordialement

Par **onizuka13**, le **27/11/2013** à **00:25**

Vendre en l'état je ne pense pas, j'ai bien trouvé un acquéreur mais le problème reste le même. l'appartement en lui même est très bien et ma locataire l'entretien très bien mais l'inondation qu'il cause dans un garage actuellement du à l'installation sans autorisation de l'évacuation dans le tuyau pluviale n'est pas réglé. Je n'ai pas envie de donner la patate chaude à quelqu'un d'autre. je dois avoir la réponse du service Juridique bientôt.

en tout cas merci pour vos réponses

Par **Titiduloiret**, le **27/11/2013** à **15:20**

Bonjour,

Si j'ai bien compris il-y-a un raccordement de toilette + douche dans un réseau destiné aux pluviales !! Je vous suggère de déposer un formulaire de réclamation vis-à-vis du règlement sanitaire départemental de votre Préfecture. Cela peut faire rapidement avancer les choses. Cordialement.

Par **onizuka13**, le **27/11/2013** à **16:27**

Bonjour c'est tout à fait ça, travaux effectués sans autorisation et à l'abris des regards et c'est bien un raccordement de toilette + douche dans un réseau destiné aux pluviales qui inondes

10 caves et un garage. le service juridique met beaucoup de temps a me répondre je vous remercie pour tous vos conseils.