



## Toit qui fuit = vice caché ?

-----  
Par Marso

Bonjour à tous,

Avec ma femme nous avons décidé d'acheter un immeuble de rapport pour préparer la retraite. C'est une vieille bâtisse qui se compose de 6 logements.

Nous avons visité une partie des logements, certains étaient inaccessibles car les locataires n'étaient pas là.

En achetant nous savions que la toiture était à refaire, mais l'ancien propriétaire et l'agent se sont gardé de nous dire qu'il y a des infiltrations d'eaux dans un appartement sous la toiture, que nous n'avons pas pu visiter.

C'est en discutant avec le locataire, après la vente, qu'il m'informe que ça fait 4 ans !!! qu'il y a des infiltration (je ne sais même pas pourquoi il est encore là). Et apparemment un autre locataire vient d'avoir le même problème lors des dernières pluies.

Le 1<sup>er</sup> locataire me dit que les traces sont visibles, malheureusement comme je n'ai pas pu voir l'appartement...

Les locataires ne souhaitent visiblement pas déménager. Néanmoins humainement je ne peux tolérer de les laisser avec des fuites à chaque pluie. D'ailleurs un appart qui prend l'eau ne répond pas aux critères de décences et légalement il me semble que je ne peux pas continuer à leur louer les logements.

Je vais lancer les devis, et contacter l'ANAH pour des éventuelles subventions (isolation).

Par contre en recentrant le propos : sachant que je n'ai pas vu l'appartement incriminé, qu'il y a des travaux à prévoir dans l'appartement, que ni le vendeur ni le propriétaire ne m'ont prévenu, et qu'il me semble que je ne peux continuer à louer des appartements qui prennent l'eau et donc de facto deviennent impropre à leur destination , peut on parler d'un vice caché?

Le notaire nous avait dit qu'il n'y a pas de vices cachés dans l'ancien, mais quand même, là on nous a clairement caché les infiltration d'eau!

Merci pour vos réponses

Marso

PS : le locataire m'a aussi informé que l'ancien propriétaire avait vendu un autre appartement et qu'il avait dû faire une ristourne de 20k? pour vice caché...

-----  
Par florian15

Bonjour,

Le vice caché de la chose vendue contrairement aux dires du notaire, est recevable aussi pour de l'ancien mais en ce cas, vous risquez que vous soit reproché le fait que vous avez été normalement informé que la toiture était à refaire, qu'ainsi selon la formule consacrée, d'une personne raisonnablement attentive et avisée, vous auriez dû vous imaginer que des infiltrations d'eau sont susceptibles de survenir dans une bâtisse ancienne, ou questionner le vendeur de savoir si celles-ci ont déjà eu lieu ou encore, à défaut de pouvoir vérifier l'état de la toiture par vous-même, de missionner un expert, un entrepreneur, d'autant si le prix de la vente a tenu compte de sa rénovation.

C'est pourquoi, en ce qui me concerne, j'évoquerai d'abord le fait d'avoir appris par un locataire d'un logement que vous n'avez pu visiter, que celui-ci a déjà fait l'objet d'infiltration d'eau ce qui constitue de la part du co-contractant au contrat une réticence dolosive qui par son silence volontaire a manqué de bonne foi sur laquelle vous comptiez, provoquant en son Principal l'erreur qui vicie votre signature au sens de l'article 1130 du Code civil :

« L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné ».

Et en vertu de l'article 1131 du même Code :, elle peut être une cause de nullité du contrat :

« Les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat ».

Ensuite, que Subsidiairement, j'évoquerai le vice caché de la chose vendue conformément aux dispositions de l'article 1641 du Code civil :

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus »

Qui entend au vu de l'article 1645 du même Code :

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ».

Vous avez matière à renégocier.