



Bruit et vente appartement

Par Fred3000p

Bonjour je souhaite vendre mon appartement pour mutation.
, et je constate qu'un petit bruit de canalisation est présent de temps en temps.
En cherchant la source j'ai constaté qu'il venait des parties communes.

Est ce que je peux le vendre car je pense pas
Que ce soit un vice caché ?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faudrait trouver l'origine de ce bruit. Avez-vous contacté le syndic à ce sujet ? Vos voisins entendent-ils aussi ce bruit ?
Parfois les canalisations d'eau contiennent des bulles d'air, les canalisations de chauffage doivent aussi être purgées régulièrement.
Il est possible qu'il y ait une fuite.
Votre vigilance rendra service à tout le monde.

Si le bruit est faible et peu fréquent, ne vous inquiétez pas.
Vous pouvez vendre, mais informer votre acquéreur à ce sujet, par écrit de préférence, vous protégera d'un recours futur.

Par Bazille

Bonjour
Où il y a un problème, ou il n'y en a pas. A vous de voir s'il faut informer le syndic, faire faire des recherches ou pas .
Les bruits de tuyauterie dus aux bulles d'air sont courants.

Vendez, n'informez surtout pas votre acquéreur sur de simple supposition .Vous le feriez fuir, ou négocier plus bas votre prix.
Vous ne serez pas poursuivi pour vice caché dans les parties communes, si rien n'est connu au jour de la vente.

Par yapasdequoi

On ne peut pas être accusé de vice caché , pour des parties communes.
Quelle est la source ?
Je ne partage pas cette affirmation.
Quand on vend un bien, on vend aussi une quote part indivise des parties communes.
Si celles-ci ont un défaut, il est à la charge des copropriétaires de le traiter. Si ce bruit est le signe d'une vétusté du système de chauffage collectif (c'est juste un exemple) et que le vendeur minimise ou cache le problème alors qu'il est précurseur d'une panne grave, c'est possiblement un vice caché.

Par Nihilscio

Bonjour,

On ne peut pas être accusé de vice caché , pour des parties communes.
Si, on peut.

Selon l'article 1641 du code civil, le vendeur doit à l'acquéreur une garantie des vices cachés. Lorsqu'il vend un immeuble soumis au statut de la copropriété, il vend des parties privatives et une quote-part de parties communes. S'il y a un vice sur les parties communes de l'immeuble, il y a un vice sur la chose vendue.

Par Charles94

Bonjour,

Citation :

Parfois les canalisations d'eau contiennent des bulles d'air, les canalisations de chauffage doivent aussi être purgées régulièrement.

Faux.

Si l'installation est ancienne, peut-être. Si l'installation est récente, elle est munie de purges automatiques. Il ne faut surtout pas purger l'installation individuelle, car vous faites chuter la pression d'eau dans le circuit de chauffage et la chaudière se met en sécurité. Conséquence, vous n'avez plus de chauffage et il faut que le syndic appelle la société de maintenance.

Le conseil syndical a dû faire un rappel à nos résidents dont certains purgeaient leurs radiateurs toutes les semaines et mettaient en panne notre chauffage.

Depuis 2 ans que je suis installé dans mon appartement en chauffage collectif, je n'ai JAMAIS purgé un radiateur et je n'ai aucun problème de chauffage.

Depuis que l'information est passée, nous n'avons plus de panne.

Dans les installations très anciennes, l'air va monter au dernier étage dans un radiateur. Il n'y aura que ce radiateur à purger.

Par yapasdequoi

C'était juste une hypothèse à ne pas prendre au pied de la lettre.

Ce bruit peut être juste "ennuyeux" ou signe d'une panne grave. C'est mieux de savoir d'où il provient.

Par Henriri

Hello !

Un "petit" bruit présent de "temps en temps" ? Est-ce que c'est vous qui le déclenchez en tirant de l'eau ? Est-il plutôt lié au chauffage ? Dure-t-il longtemps ? Vous gêne-t-il sensiblement...? Le jour la nuit ?

A vous d'apprécier Fred si c'est un point important. Mais il faut tout de même relativiser car un vice caché c'est un défaut qui rendrait le logement inutilisable, ou qui gênerait tellement l'occupant, que l'achat n'aurait pas été conclu ou à un moindre prix (cf art 1641 du code civil).

A+

Par yapasdequoi

En collectif il peut se produire des "coups de bélier" dans les canalisations provenant de suppressions d'appareils ménagers d'un voisin ou du chauffage ou ...

C'est désagréable, mais surtout peut entraîner des fuites, et potentiellement des réparations coûteuses.

Ne pas minimiser l'impact.

Par Fred3000p

Merci pour vos réponses, je suis pas l'émetteur du bruit.

Cela vient du couloir certainement d'une pièce de plomberie vétusté.

Par yapasdequoi

Personne ne vous accuse.

Vous devriez signaler ce bruit au syndic et au conseil syndical.
De préférence par écrit.

Par Bazille

Bonsoir,
Pour les vices cachés , lors de la vente d un bien, le notaire mets en général la clause.
: Le vendeur ne sera en aucun cas tenu responsable des vices cachés dont il n'avait pas connaissance au moment de la vente.?»
Donc si aucun « vice caché » n a été signalé à ce jour au syndic, ou dans son appartement, je persiste à penser qu il est difficile de poursuivre le vendeur.

Par yapasdequoi

C'est toujours risqué de cacher un défaut à l'acquéreur.
D'ici la signature d'un compromis et ensuite de la vente, il se passera plusieurs mois, et ce bruit peut s'avérer être rien du tout ou bien un truc grave.
Dans le doute... chacun fait comme il le sent.

Par Fred3000p

Je pense que c'est certainement une pièce à changer
Côté parties communes,
le bruit est très faible en fait et aleatoire, et plus proche du palier des voisins que du mien, ils se plaignent pas.
Merci en tout cas pour vos avis

Par yapasdequoi

Ce serait une pièce à changer ? une pièce de quoi ?
Vous avez quelle qualification pour faire ce diagnostic ?

Par Bazille

Bonjour,
Si à chaque bruit, qui peut être ,le déclenchement de la machine à laver, d une chaudière, d une alarme, d un jouet d enfant , ou je ne sais quoi dans l appartement voisin, ou dans les parties communes, le bruits se propage ne l oublions pas, il faut faire une déclaration au syndic??pauvre syndic.
Donc à mon avis à moins de voir des fissures, des infiltrations d eau, des fils électriques dénudés ect?des choses pouvant entraîner des dégâts , je ne crois pas qu il soit utile de faire faire des recherches par le syndic, sans plus d indication, qu un simple bruit occasionnel , d intensité faible, à supposer dans les partie commune, à côté du voisin.

Par Henriri

Hello !

Alors Fred n'attirez même pas l'attention du syndic sur ce "bruit"...

A+

Par yapasdequoi

Alors pourquoi parler de vice caché sur ce forum ?

Par Bazille

Bonjour,
On parle juste d un bruit , peut être dans une partie commune, occasionnel, peu intense et la crainte que celui ci soit un vice caché , et qu on lui impute en cas de vente.

C est des années lumières d un vice cachée , et d une potentielle vente, avec poursuite pour vice caché connu et avéré.

Par Fred3000p

Oui bazille je préfère me renseigner
C'est sûrement rien,