

Vice caché sur bien immobilier ?

Par **johanna**, le **13/10/2004** à **23:24**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis le mois de juin d'un appartement. En otant le revêtement mural dans une des chambres, j'ai eu la désagréable surprise de découvrir une porte communiquant avec l'appartement voisin, dont le propriétaire n'est autre que la personne à qui nous avons acheté notre bien. Etant donné que cette porte de liaison n'est pas indiquée sur l'acte de vente, nous souhaitons que l'ancien propriétaire prenne à sa charge les frais de rebouchage du mur (en parpaing).

Ce monsieur a accepté oralement de régler les frais, mais il fait trainer les choses depuis déjà plusieurs mois, malgré les devis que nous lui avons communiqués.

Pour nous, il s'agit véritablement d'un vice caché dans la mesure où cette porte était dissimulée sous un tissu mural, et dans le fait que des personnes peuvent pénétrer à notre insu dans notre appartement !

Que pouvons-nous faire pour forcer l'ancien propriétaire à entreprendre les travaux ?

Merci de votre aide.

Par **jeeecy**, le **14/10/2004** à **13:13**

tu le mets en demeure d'exécuter les travaux dans un certain délai sinon tribunal

Par **johanna**, le **14/10/2004** à **22:20**

Merci pour ta réponse, mais ai-je réellement une chance d'obtenir gain de cause au tribunal ? En effet, une assistante juridique m'a indiqué que cette porte ne pouvait pas être considérée comme un vice caché !

Par **un_etudiant**, le **17/10/2004** à **01:29**

et n'y a-t-il pas là un cas de réticence dolosive ?

ca porte sur la substance de l'achat, et si tu connaissais l'existence de cette porte (que le vendeur t'a caché) tu n'aurais pas donné ton consentement je suppose ?

Par **fabcubitus1**, le **17/10/2004** à **13:15**

Tu veux dire qu'il y aurait erreur sur la substance du fait d'un dol. La réticence dolosive est un silence du vendeur dans le but d'une manoeuvre visant à tromper sur la substance de la chose.

Mais aussi, si le papier mural empêchait de venir dans ton appartement sans dégrader le revêtement, il ne pouvait pas trop le faire, et il n'avait peut-être pas l'intention de le faire.

Mais le fait est qu'il a donné son accord pour mettre fin au litige par ses propres moyens, et si tu étais accompagné de quelqu'un au moment où il a donné son accord pour faire réaliser les travaux, ça joue en ta faveur, car il y a un témoin.

Après, au niveau de la sanction, au tribunal (dans le cas où tu passe par là), si tu obtiens gains de cause ce sera à toi de choisir la sanction, soit annulation, soit annulation avec dommages et intérêts, soit réparation du préjudice par obligation de faire réaliser les travaux.

Par **johanna**, le **18/10/2004** à **09:13**

Merci à tous les deux pour vos réponses ! C'est vraiment très gentil.

1-Si j'avais connu l'existence de cette porte, je n'aurais pas acheté l'appartement à ce prix, mais à son prix moins les travaux de rebouchage !

2-Malheureusement, il n'y a pas eu de témoin concernant son accord verbal de prendre à sa charge les travaux de fermeture du mur...

Nous avons cependant un courrier de sa part dans le quel il accepte de prendre en charge les frais à hauteur de 450 EUR (ce qui est dérisoire en comparaison du coût réel).

3-Effectivement, il ne pouvait pas pénétrer dans mon appartement sans endommager le papier mural. On peut donc supposer qu'il n'en avait pas l'intention. Cependant, cette ouverture diminue l'insonorisation entre les deux appartements (porte en bois au lieu de mur porteur).

Peut-on encore parler de réticence dolosive ou de vice caché ?

Existe-t-il une procédure "express" dans des cas tels que celui-ci ?