



Responsabilité marchand de bien

Par theromix

Bonjour,

J'ai acheté il y a un peu plus d'un mois un appartement à rénover dans une maison divisée en 5 lots à un marchand de bien. Il s'avère qu'en faisant venir des artisans le plafond de mon appartement, le plancher pour l'appartement du dessus présente des solives sous dimensionnées pour l'usage qu'il va en avoir. Au paravant c'était des chambres qui seront transformées en appartement. Je précise que dans le diagnostic global il est indiqué qu'il faudra faire contrôler par un expert la capacité du plancher en matière de résistance au poids en fonction du devenir de l'immeuble chose que nous n'avons pas vu et ni été alertés. L'appartement du dessus est vendu au stade de compromis. Donc le marchand de bien est encore propriétaire de ce lot. Je m'interroge déjà sur la responsabilité du marchand de bien qui vend quelque chose d'impropre à l'usage qu'il prétend. Les solives faisant partie de la copropriété, s'il y a un renforcement de la structure à prévoir qui doit payer ?

merci pour vos avis et conseils.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vis à vis de chaque copropriétaire, la responsabilité de la solidité du gros œuvre incombe au syndicat des copropriétaires. Ensuite il peut avoir une responsabilité des acheteurs de lot à l'égard de leur vendeur. C'est à examiner au regard des informations données avant les ventes et des clauses des actes de vente.

Par theromix

Merci pour ces précisions, cela veut dire que je dois en payer une partie des travaux en fonction du millième que je possède ? Sauf qu'à ce jour la copropriété n'est pas encore constituée puisque tous les lots ne sont pas encore vendus; et je n'ai pas forcément envie de payer pour la collectivité pour avancer dans mes travaux. Je ne saisi pas bien lorsque vous évoquez "la responsabilité des acheteurs vis à vis du vendeur."

Par Nihilscio

La copropriété est constituée dès qu'il y a deux copropriétaires ou plus, ce qui est le cas.
La copropriété est responsable de l'état du gros œuvre envers les copropriétaires pris individuellement.
Ensuite, vous avez une action récursoire contre votre vendeur mais il est difficile de l'apprécier avec les éléments que vous donnez.

Par theromix

La maison ou l'immeuble maintenant, présente des vices cachés qui doivent se résoudre déjà avec le vendeur puisqu'il a reconnu sa responsabilité (poutres pourries dans les murs que nous avons constaté en démontant les cloisons.) En revanche pour cet autre point il n'y a pas vice caché car nous pouvons voir la dimension des solives. Nous avons acheté un appartement qui certes nécessite des travaux mais en aucun cas il y avait à prévoir des travaux de structure à savoir le plancher qui n'est pas adapté à l'usage en tant qu'appartement. Effectivement nous n'avons pas vu que dans le DPE il y avait une mention sur ce point et il faut être professionnel pour le constater de visu. J'ai le sentiment que les choses n'ont pas été faites correctement à savoir que le marchand de bien ne s'est pas assuré que la structure du bien pouvait être transformée en appartements avant de les revendre, cela m'étonne qu'il n'y ai pas de contrôle dans ce type de transformation de l'usage d'un bien et aberrant que ce soit à la copropriété d'assurer le renforcement du plancher car encore une fois nous ne pouvons pas jouir du bien vendu comme tel. Je voulais de ce fait savoir si la responsabilité du marchand de bien était malgré tout engagée ou non afin d'adapter nos démarches.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un marchand de bien est un professionnel qui ne peut s'exonérer des vices cachés.
Par contre il faut le prouver et l'assigner au tribunal.... Avec un avocat obligatoirement.
Vous gagnerez du temps en consultant rapidement.

Par theromix

Merci beaucoup.