



## Achet d'un appartement à un particulier via une agence

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté un appartement à un particulier via une agence, en octobre 2006 et j'ai rencontré des problèmes en tous genres, en particulier avec le système de chauffage, à savoir une chaudière murale au gaz.

Tous les copropriétaires, via le syndic, ont un contrat d'entretien de leur chaudière avec la société « Savelys ». Seul le vendeur n'avait pas de contrat et faisait intervenir un entrepreneur en cas de problèmes.

Suite aux problèmes rencontrés et sur les conseils des voisins j'ai repris à fin 2006 un contrat avec Savelys, et en l'espace de quelques mois 21 pièces ont été changées, ainsi que le thermostat inutilisable et en court-circuit !

Un autre problème demeurerait, que le syndic semblait ignorer, un phénomène de dépression. A force de relancer le syndic, un technicien de Savelys s'est déplacé en décembre dernier, il a constaté qu'au niveau de la VMC des bouches d'aération n'étaient pas conformes et qu'il fallait les changer.

Quelque jours après, j'ai reçu de Savelys un courrier recommandant me précisant que la chaudière n'était pas conforme, de type « Danger Grave Immédiat », car non estampillée VMC mais raccordée sur VMC GAZ, me recommandant de ne plus utiliser cette chaudière et de la faire remplacer au plus vite. Le responsable de Savelys me précise que cette grave anomalie avait déjà fait l'objet de plusieurs courriers de non-conformité à l'attention de l'ancien propriétaire, en 2004 et 2005, et qu'il n'avait pas donné suite (4 courriers en copie). Savelys me fait un devis pour le remplacement de la chaudière de 2200 ?.

Comme il s'agit un vice caché, que l'ancien propriétaire connaissait, et pouvant entraîner un grave problème au niveau de la Sécurité, puis-je déposer une plainte, de quelle façon, et puis-je espérer récupérer le coût du remplacement de la chaudière, voire les frais engagés ces 2 dernières années sur les interventions de la chaudière actuelle ?

Avec mes remerciements.

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Étant propriétaire vous devez posséder le contrat de vente de votre appartement.

Est ce que ce dernier écarte ou non la garantie des vices cachés?

Si tel est le cas, il vous sera délicat d'exiger le paiement de ces réparations.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour, j'ai eu quelque difficulté à reprendre contact suite à votre réponse.

Concernant l'éventuelle garantie des vices cachés, je vous envoie ci dessous un extrait du contrat de vente, dont je ne saisis pas vraiment le contenu:

Biens mobiliers :

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, l'acquéreur les prendra article par article, tels qu'ils figurent dans la liste ci-dessus, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution de prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le vendeur, notamment en raison du mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou vétusté.

" Servitudes :

L'acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux , de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, et du règlement de copropriété...."

Avec mes salutations

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur,

A la lecture du premier paragraphe que vus m'avez communiqué, votre contrat de vente exclu bien la garantie des vices cachés. De ce fait vous ne pouvez pas vous appuyer sur ce fondement pour demander réparation de votre préjudice. Par ailleurs, effectivement le vendeur vous a commis à votre égard un acte qu'il convient de qualifier de tromperie (il vous a caché la défektivité de la chaudière). Néanmoins bien que cet élément vous ait été caché il ne représente pas un élément essentiel qui a déterminé votre consentement à la vente et de ce fait ne peut fonder une action en réparation du préjudice subi.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse, cependant je trouve cette situation injuste.

Ma dernière question sera la suivante : indépendamment de la réparation d'un vice caché, à partir du moment où il y a risque grave au niveau de la sécurité, caché et connu du vendeur, pouvant provoquer un accident ( explosion , asphyxie) , un recours contre le vendeur n'es-il pas logiquement à envisager ?

Salutations

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

D'un point de vue pénal l'on aurait pu retenir une responsabilité pour mise en danger délibérée de la vie d'autrui. Cependant, en l'espèce, le vendeur n'a certes pas tenu compte des recommandations de Savelys mais faisait procéder au nettoyage de la chaudière ce qui est prévu par la législation.

Donc il serait très délicat de retenir sa responsabilité.

D'un point de vue civil, il y a certes un risque, un danger mais étant donné que vous n'êtes victime d'aucun dommage, vous ne pouvez engager la responsabilité du vendeur.

Malheureusement je crains que bien que la situation soit très injuste le droit civil ne peut réparer un dommage éventuel.

Cordialement