



Vice caché moisissures, DPE et statut de l'acquéreur

Par lordlotard

Bonjour,

J'ai vendu un appartement classé F au DPE.

Le DPE indique clairement que l'isolation est insuffisante et que l'appartement renferme de nombreux ponts thermiques (murs donnant sur l'extérieur)

Ce DPE préconise une isolation par l'extérieur ou par l'intérieur et préconise que l'appartement soit correctement aéré.

L'acheteur est architecte DPLG de formation !!!

Aujourd'hui il se plaint de voir apparaître en période de gel, de la condensation et des moisissures autour de certaines fenêtres et sur certains murs donnant sur l'extérieur.

Le DPE lui a été lus et remis par un agent immobilier le jour de la signature du compromis.

Il est également à noter que le dernier compte rendu d'AG fait mention de résolution votées et rejetées en vue de solutionner des problèmes d'étanchéité du bâtiment dans le cadre d'un ravalement de façade.

Le bâtiment a été construit dans les années 1960.

L'acheteur demande l'annulation de la vente en raison d'un vice caché. A savoir qu'on ne lui aurait pas dit que des moisissures pouvaient apparaître en hiver en raison de l'isolation défectueuse.

Pensez-vous qu'en dépit du fait qu'il ait eu connaissance de la présence des ponts thermiques et qu'il soit architecte de formation, il puisse prétendre ne pas pouvoir avoir pu se convaincre de l'existence de problèmes de condensation et, du coup, obtenir gain de cause pour vice caché ?

Cordialement.

Lordlotard

Par yapasdequoi

Bonjour,

Relisez l'acte de vente. Le vendeur non professionnel est exonéré des vices cachés.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur doit une garantie des vices cachés en vertu de l'article 1641 du code civil mais les actes de vente comportent systématiquement une clause d'exonération de cette garantie comme le permet l'article 1643. Cette exonération ne peut toutefois porter que sur les vices inconnus du vendeur.

L'article 1642 précise que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

La vente a eu lieu hors période de gel. L'acheteur prétend qu'en période de gel apparaissent de la condensation et des moisissures dont il n'aurait pas été averti mais que le vendeur ne pouvait ignorer et qui, de ce fait, entrent dans le cadre de la garantie des vices cachés due par le vendeur.

Il faut bien sûr répondre en défense que, vu le diagnostic et les PV d'assemblée générale, l'acheteur, en sa qualité d'architecte, aurait dû se convaincre lui-même des vices dont il fait grief à l'acheteur.

Il serait aventureux de prédire quelle sera l'appréciation du juge.

Par lordlotard

Je viens de tomber sur un jugement rendu qui démontre que le DPE est bel est bien considéré comme un élément d'information probant.

Ça me rassure. Ras le bol des gens qui achètent sur un coup de tête en mode "cherche appartement M6" sans prendre le minimum de renseignements nécessaires et qui ensuite viennent pleurnicher de ne pas vouloir assumer leur responsabilité !