



Achat immobilier : Box avec rideau qui ne se ferme pas

Par **rbenk1993**, le **23/11/2023** à **21:50**

Bonjour,

J'ai effectué un achat immobilier d'un appartement incluant un box avec un rideau automatique. Lors des visites, l'électricité était coupée dans l'appartement (car les locataires ont stoppé leur contrat d'énergie). L'agence immobilière ne m'a jamais mentionné de problème au niveau du box.

Cependant, après la signature de l'acte de vente, le vendeur nous donne les clefs du box en nous indiquant qu'il "ne sait pas comment marche le rideau et qu'il ne garantit pas qu'il marche" ce qui m'a fortement étonné et je n'ai pas manqué de le dire, mais lui et l'agence ont cherché à se sortir de ça en me disant que "un box n'était pas obligé d'être un espace fermé par une porte" chose que je pense fausse car pour moi et selon les définitions que j'ai trouvées, un box doit forcément être un espace fermé (je précise que c'est un box souterrain dans un parking).

Le lendemain de la signature, je vais sur place avec mon électricien pour essayer de fermer le rideau en activant l'électricité mais en vain (pareil en essayant de le fermer manuellement). Après m'être renseigné auprès des habitants de l'immeuble, un des habitants m'indique qu'un ancien propriétaire (pas le vendeur qui m'a vendu le bien) avait "fait courir une alimentation vers le tableau électrique de son appartement qui n'est pas l'appartement que j'occupe aujourd'hui".

Donc en l'état le rideau du box ne peut être fermé puisque l'alimentation électrique n'est pas activable.

Je trouve cela pas normal qu'on ne nous ait jamais mentionné ce problème. J'ai essayé de joindre mon notaire pour lui indiquer le souci et les recours possibles, mais il m'indique que comme écrit dans l'acte de vente "le vendeur ne vous doit pas la garantie des vices cachés, ni celle des vices apparents".

Ensuite après quelque échanges il m'invite à "adresser un courrier RAR au vendeur et à l'agence afin de faire état de la situation et demander la prise en charge du remplacement de la porte afin que le box puisse être utilisé conformément à son usage normal."

Je souhaite qu'au moins le vendeur prenne en charge les frais de réparation du rideau de box pour activer l'alimentation électrique depuis mon appartement ou les parties communes, ou

alors le remplacer par un rideau mécanique.

Mes questions sont les suivantes :

Quelle est la définition légales d'un box de parking souterrain ? Si une porte est en effet obligatoire, puis-je dénoncer un défaut de conformité ou un vice dont le vendeur avait conscience ? Quels sont les recours simples possibles et à quoi ais-je le droit ? (Sachant que demander de payer les frais de réparation me suffirait)

Merci,

Par **Visiteur**, le **23/11/2023** à **22:18**

Bonjour,

Il doit y avoir une porte à fermeture au moins manuelle. La fermeture électrique n'est pas obligatoire sauf si explicitement prévue à l'acte de vente.

Relisez l'acte de vente. Il semblerait que vous n'avez pas de recours, sauf accord amiable avec le vendeur.

Il faut distinguer la porte et le moteur. La porte doit pouvoir fonctionner manuellement.

Surtout si un précédent propriétaire avait fait une alimentation non autorisée, vous ne pouvez pas exiger de pouvoir le commander depuis votre logement.

Par **rbenk1993**, le **23/11/2023** à **22:35**

D'accord, en effet je comprends tout à fait qu'une porte (ou rideau) qui se ferme manuellement suffit à ce que ce soit qualifié de « box »

Dans l'acte de vente le lot est mentionné comme un « box ». Et aussi, il est mentionné (à mon regret mais apparemment c'est souvent le cas) que le vendeur ne doit pas la garantie des vices cachés ou dissimulés.

Or dans ce cas, le box possède un rideau électrique qui ne fonctionne pas et qui ne peut pas se fermer manuellement (car c'est le système du moteur qui le ferme).

On constate bien l'injustice dans ce cas je pense ? Cela devrait être un défaut de conformité (je ne peux pas utiliser le box conformément à son usage normal) ou un vice dissimulé par le propriétaire.

Je suis donc obligé de réaliser des travaux pour retirer le moteur et faire en sorte que le box se ferme manuellement. Et je demande simplement la prise en charge de ces travaux.

Même dans ce cas, seul l'accord amiable est possible ?

Par **youris**, le 24/11/2023 à 08:43

Bonjour,

si le box est équipé d'un moteur électrique pour son ouverture et sa fermeture, et qu'il n'existe pas de fonctionnement manuel possible, votre vendeur vous doit une porte de box qui fonctionne puisque le box est équipé d'une porte.

la panne électrique de la porte de votre box, vous interdit son usage, donc la responsabilité du vendeur est, à mon avis, engagée.

salutations

Par **Pierrepauljean**, le 24/11/2023 à 09:17

bonjour

avant de manifester votre souhait d'acquérir, lorsque vous avez visité les lieux (appartement et box), le box était-il ouvert?

avez-vous demandé à faire fonctionner la fermeture du box?

Par **rbenk1993**, le 24/11/2023 à 09:26

Oui le box était ouvert,

Je ne me souviens plus si j'ai demandé ou pas mais de toutes façons le courant était arrêté dans l'appartement (les locataires avaient arrêté leur contrat) donc on ne pouvait rien faire fonctionner. En supposant que le box était relié à l'appartement il n'y aurait pas eu de courant de toutes façons.

Mais dans ce type de dysfonctionnement très particulier et qui ne permet pas une utilisation conforme du box, j'estime que s'ils étaient honnêtes et de bonne foi ils auraient dû m'en parler.

Par **Pierrepauljean**, le 24/11/2023 à 09:48

vous étiez en droit d'exiger de vérifier la fermeture du box et à défaut de prévoir une clause dans le contrat: votre notaire aurait dû vous le conseiller si vous lui aviez posé la question

Par **Cousinnestor**, le 24/11/2023 à 11:18

Hello !

Même avis que Pierrepauljean. J'imagine que vous avez visité le bien avant de l'acheter. C'était le moment où soulever ce lièvre (fonctionnement du rideau du box).

Mais normalement un tel mécanisme de rideau électrique doit pouvoir se débrayer. Ce n'est pas le cas du vôtre **Rbenk** ?

A+

Par **Visiteur**, le **24/11/2023** à **15:53**

Lors de votre visite, il fallait faire vérifier le fonctionnement manuel. L'absence d'électricité ne justifie rien. En plus en cas de coupure de courant il faut pouvoir manoeuvrer ce rideau. Donc une action manuelle est forcément possible ... ou pas.

Vous n'avez pas vérifié avant, vous n'avez pas mis de condition suspensive pour vérifier plus tard, vous n'avez aucun recours pour une anomalie parfaitement visible.

Si vous persistez, consultez un avocat avec les éléments dont vous disposez.... et pas mal d'économies.

Vérifiez si la procédure ne coûterait pas plus cher qu'un rideau neuf.

Et surtout que vous avez bien le droit d'alimenter depuis votre logement (autorisation d'AG ?)