



## Vice apparent appartement VEFA

Par **MemeAdrienne**, le **05/04/2025** à **17:08**

Bonjour.

Ma fille a acheté en VEFA un appartement 3 pièces, 1er étage, à 400 000 €. Lors de la première visite (travaux non terminés), on a constaté que la partie supérieure d'une grosse cheminée (posée sur le toit de la construction en rez-de-chaussée) jouxtait le balcon !! C'est affreux. Visiblement, le maître d'ouvrage n'a pas jugé bon ou n'a pas obtenu la démolition de cette cheminée. Mais ma fille ne peut se satisfaire d'un appartement avec un tel vice apparent. Et parallèlement, comme elle a vendu son appartement précédent, elle ne peut renoncer à cette acquisition.

Si elle devait l'accepter "en l'état", quelle réduction de prix pourrait-elle espérer ?

Merci de votre éclairage. Cordialement,

Par **miyako**, le **06/04/2025** à **11:56**

Bonjour,

Normalement une construction VEFA ne doit pas être édifée sur une ancienne construction pré existante ,même si une clause informe l'acquéreur .Une telle clause serait abusive et illicite .En effet dans ce cas ce ne serait plus du neuf à 100% mais de la rénovation partielle .Cette cheminée aurait du être démolie avant toutes construction .

### **article 1642-1 du code Construction**

[quote]

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.[/quote]

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix **si le vendeur s'oblige à réparer.**

**La cour de cassation a porté le délai d'un mois à un an .**

L'acquéreur est recevable à agir en garantie des vices apparents dans le délai d'un an pour les désordres dénoncés **même plus d'un mois après la prise de possession de**

**l'immeuble.**

**Cass. 3e civ. 13-2-2025 n° 23-17.755 F-D, Sté Francelot**

[quote]

Il faut demander des explications au vendeur qui vous a vendu l'appartement ,et faire constater ce vice apparent ,immédiatement par huissier de justice (commissaire de justice) **avec convocation du vendeur** .Refuser de signer la réception tant que le problème n'est pas résolu..**Négocier une réduction importante du prix de vente au moins 20% minimum ,si le vendeur ne peut pas supprimer cette cheminée .Il faut bien noté lors de la réception que vous exigez la destruction de cette ancienne cheminée .C'est très important pour pouvoir renégocié le prix** [/quote]

La clause par laquelle le vendeur limite sa garantie des vices apparents aux désordres dénoncés par l'acquéreur dans le mois de la prise de possession est réputée non écrite (Cass. 3e civ. 15-2-2006 n° 05-15.197 : Bull. civ. III n° 36).

Si vous pouviez nous tenir au courant de la suite de votre affaire ,cela interressera tous ceux qui nous lise et participe bénévolement à ce forum .Merci d'avance

Cordialement

Par **MemeAdrienne**, le **06/04/2025 à 17:44**

Merci de votre prompte réponse.

Je me suis mal exprimée : le nouvel immeuble en VEFA est contre la construction (garage ?) portant la cheminée. C'est pour cela que le chapeau de la cheminée arrive à hauteur du balcon et contre lui.

Je vais tenter de contacter le promoteur ou le maître d'ouvrage et demander la destruction de cette cheminée. Mais comme elle a forcément gêné les travaux, je suppose qu'ils n'ont pas eu l'autorisation de la détruire. le vice est donc très apparent (!) mais ma fille n'en a jamais été avisée. Cela constitue un vice de jouissance mais aussi une grosse moins-value dans le cas d'une revente plus tard.

Il reste à ma fille deux appels de fonds à verser, de 20 000 € chacun. Elle ne les versera pas tant que le problème ne sera pas réglé. La remise des clés se fera fin juin.

Par **Pierrepaulejean**, le **06/04/2025 à 18:37**

bonjour

avez vous vérifié le permis de construire?

avez vous consulté les services de l'urbanisme?