



Ravalement de façade caché

Par **zlien**, le **09/04/2018** à **16:44**

Bonjour à toutes et tous,
peut-être pourrez-vous m'apporter une réponse.

Je souhaiterais savoir si je pourrais avoir un recours contre l'ex-proprétaire de mon appartement acheté en avril 2013.

Celle-ci nous ayant caché l'injonction de travaux imposée par la Mairie de la ville sur la copropriété depuis 2011 dans le cadre d'un projet "Coeur d'Agglo" et ce dans les deux ans.

La propriétaire et l'agent immobilier, à qui nous avons posé la question, nous avaient alors certifié qu'il n'y avait pas de travaux de ravalement de façade à prévoir hormis le changements des volets de la copropriété (cette information venait selon eux d'une personne du service urbanisme qui était venu rencontrer les copropriétaires). Notre acte de vente devant notaire stipule par ailleurs que le vendeur atteste "l'absence d'injonction de travaux sur le bien immobilier".

Nous avons tout de même début 2013 (avant la vente), demandé à voir les 3 derniers PV d'AG du syndic de copropriété. L'agent immobilier nous avait alors fourni : deux PV d'AG dans lesquels le ravalement de façade n'était pas mentionné et la convocation à la dernière AG en date (juillet 2012), en nous précisant que cette convocation remplaçait le PV de la même AG. Hors c'est dans les "questions diverses" qu'avait été en AG abordé la question du ravalement de façade. Celui-ci était donc mentionné dans le PV mais n'apparaissait pas dans la convocation.

Primo-accédant à l'achat d'un bien immobilier, et ayant vu dans les autres PV d'AG que les questions diverses concernaient essentiellement la question de menu travaux tel que le "changement d'une ampoule d'une cage d'escalier", nous ne nous sommes pas inquiétés, et nous n'avons pas pensé une seconde remettre en question l'affirmation faites par la propriétaire et l'agent immobilier qu'aucun ravalement de façade n'était demandé par la mairie pour cet immeuble.

Cinq mois après l'acte de vente, nous avons reçu un courrier de la mairie faisant état de tous les travaux à entreprendre (photos de la façade et lourde liste de notifications de rénovation ; ce même courrier avait été envoyé aux propriétaires en juillet 2011 par la mairie). Le cahier des charges des Bâtiments de France étant extrêmement lourd (malgré un bâtiment en bon état mais qu'il faut faire correspondre aux préconisations des Bâtiments de France puisqu'il est en secteur cœur d'agglo) nous venons seulement aujourd'hui de recevoir l'ensemble des devis répondant à l'appel d'offre pour le ravalement de la façade de la copropriété. 24 000 euros sont à notre seule charge.

Nous n'aurions pas acheté l'appartement si nous avions su l'existence de ce ravalement et de

son coût, ou nous aurions fait baisser le prix d'autant. Nous avons appris plus tard qu'un autre appartement similaire au nôtre vendu dans la même copropriété par un autre propriétaire et à un prix d'appel similaire s'était vendu avec une déduction totale du coût du ravalement de façade.

Nous avons envoyé un courrier en lettre recommandée à notre ancienne propriétaire qui n'a jamais retiré le courrier.

Suite à l'exposé rapide de la situation, pensez-vous qu'un recours en justice serait possible ? Avons-nous des chances de gagner et à quel prix ?

Nous sommes très inquiets, d'une part par le prix du ravalement mais aussi par les frais qu'une action en justice pourrait ajouter.
Je vous remercie beaucoup pour vos éclairages.

Par **HOODIA**, le **09/04/2018 à 18:13**

Bonjour,

Le carnet de bord de l'immeuble que doit tenir à jour le syndic devrait fournir l'information de 2011, il suffisait donc de le lire avant de concrétiser ou pas l'acte d'achat ?

Vous avez reçu la signification des travaux (5 mois après la vente) par la mairie soit fin 2013, et il peut paraître surprenant de ne pas se poser la question de faire une action immédiate en justice et non pas 5 ans après !

Par **zlien**, le **09/04/2018 à 19:34**

Bonjour,

merci pour votre réponse.

En 2013 nous avons fait appel à un avocat qui a envoyé un courrier recommandé à l'ancienne propriétaire lui proposant de trouver un accord à l'amiable. Elle n'a jamais récupéré le courrier.

La réalisation effective des travaux sera votée en AG au mois de mai prochain (une révision du cahier des charges avec la mairie a repoussé les travaux et les devis complets viennent seulement de nous parvenir). Notre avocat en 2013 nous avait recommandé d'attendre ces devis pour pouvoir estimer le prix des travaux jusqu'alors inconnu précisément.

C'est pour ce faisceau de raisons que nous nous posons aujourd'hui la question d'une action en justice.

De fait effectivement si nous avons pris contact avec le syndic nous aurions été mis au courant de ces travaux de ravalement de façade. C'est bien ce qui me fait hésiter dans la question d'entreprendre une action en justice.

Mais nous ne l'avons pas fait parce que, naïvement, nous avons fait confiance à l'agent immobilier (d'une autre agence que le syndic) et à l'ancienne propriétaire qui nous ont certifié qu'il n'y avait pas de travaux de ravalement de façade à réaliser en dehors des volets à changer.

Par ailleurs l'agent immobilier nous a dit qu'il faisait l'intermédiaire avec le syndic et que si nous avions de quoi que ce soit, il leur demanderait. Nous n'avons pas insisté toujours en lui faisant confiance.

D'autre part n'ayant pas vu de trace dans les derniers PV d'AG de cette question de ravalement de façade, et sachant que dans notre acte de vente il est écrit que le vendeur certifie qu'aucune injonction de travaux n'a cours sur l'appartement et que ce document a été rédigé et signé chez un notaire, cela nous a convaincu de la bonne foi de l'ancienne propriétaire.

Mon interrogation réside bien dans le fait que nous aurions pu avoir l'information si nous avons été très tatillons et méfiants mais que naïfs et confiants nous ne nous sommes pas assez protégés. Hormis cela le fait que l'ancienne propriétaire certifie dans l'acte de vente qu'il n'y a pas d'injonction de travaux sur l'immeuble peut-il suffire pour nous donner juridiquement raison ?

En vous remerciant encore.

Par **HOODIA**, le **13/04/2018** à **17:52**

Bonjour,

L'ancienne propriétaire certifie à vous lire et ceci dans l'acte de vente qu'il n'y a pas d'injonction de travaux dans l'appartement .

Quelques lignes après

"l'ancienne propriétaire certifie qu'il n'y a pas d'injonction de travaux sur l'immeuble "

Une injonction de travaux que possède le syndic depuis 2011 et qu'il se doit de figurer dans les PV d'AG !..(et le carnet de l'immeuble).

Le copro absent d'une AG reçoit le PV en LR/AR et ne peut se dire ignorant !

.