



Vices caché - Defaut d'information - Ravalement apres achat -

Par **Joselete77**, le **22/09/2014** à **17:06**

Bonjour,

Je me permets vous contacter suite à un problème liés à l'achat de mon appartement. Afin que vous pourriez m'aider et conseiller au mieux je vais essayer de synthétiser au maximum notre problème.

Par acte de vente intervenu le 22 de novembre 2013 devant notaire, nous avons acquis un appartement situé Cette vente a été conclue par le biais d'une agence immobilière

Or, le 20 janvier 2104, nous avons été informés par une tierce personne que des travaux de grande envergure dans les parties communes de l'immeuble étaient prévus de longue date et qu'ils vont être effectués dès cette année. Nous devrions payer 13 453,55 €. Une somme bien trop importante pour avoir été laissée au hasard par le vendeur.

Le plus étonnante c'est que ces travaux de copropriétés sont liés à un dégât d'eaux dans le plafond de notre chambre. Pourtant dans l'acte de vente signé le 22 novembre 2013 et plus précisément dans le paragraphe relatif aux charges, le notaire a écrit qu'« un sinistre résultat d'un dégât des eaux au niveau du plafond de la chambre provenant de la terrasse de l'étage supérieur a fait l'objet d'une déclaration par le PROMETTANT auprès de sa compagnie d'assurance.(...) Les parties conviennent que les sommes à percevoir le cas échéant de la compagnie d'assurance en réparation du sinistre dont il s'agit seront versées directement au BENEFICIAIRE en cas de réalisation des présentes, et ce à l'effet de lui permettre d'effectuer les réparations nécessaires. ».

Dans l'acte de vente il n'est donc aucunement spécifié que ce dégât des eaux indemnisé par les assurances est lié aux travaux de copropriété sus-mentionnés connus de longue date par tous les copropriétaires et le syndic.

Quelle n'a pas été notre surprise lorsque nous sommes alors revenus vers le président du conseil du syndic qui nous a informé qu'un premier devis pour ces travaux de ravalement avait été déjà fait en date du 4 janvier 2013 et qu'il avait été communiqué par le syndic et envoyé par courrier à tous les copropriétaires dans les documents de la convocation à l'Assemblée Générale qui s'est tenu le 16 avril 2013. Le devis atteint les 305 000 € au total et ce document ne nous a pas été communiqué.

Ce devis n'étant pas présent dans les procès verbaux d'assemblée général, il ne nous a jamais été donné ou communiqué, tout comme l'ampleur des travaux envisagés. Lorsque nous avons signé l'acte de vente de l'appartement nous ignorions cela et nous avons donc acheté un appartement sans que toutes les informations pouvant en impacter le prix de vente ne nous aient été communiquées

Comment est-il possible que le syndic et que les autres copropriétaires soient au courant que les problèmes signalés sont concomitants aux travaux de ravalement et d'étanchéité depuis plus d'un an et que rien n'en fasse mention dans l'acte de vente ?.

D'autre part, un autre appartement a été vendu dans l'immeuble au mois de septembre 2013 et les acquéreurs ont été avertis par le vendeur qui leur a communiqué ledit devis.

A ce jour nous avons envoyé une lettre recommandée à l'ancien propriétaire, l'agence immobilière et le notaire. Nous avons eu réponse de l'agence en disant qu'ils nous ont transmises l'information que l'ancien propriétaire l'avait donné. Ils affirment qu'ils ne sont donc pas responsables et que c'était à nous de demander auprès du syndic avant de confirmer l'achat.

Ancien propriétaire - elle nous dit qu'elle était au courant de ces travaux e qu'elle aviez informé à l'agent immobilier ainsi qu'aux autres agences immobiliers des travaux de ravalement à venir. Elle affirme également que le Notaire "devait être forcément au courant aussi de ces travaux ". Elle nous dit ne pas avoir le moyens de rembourser l'argent.

Aujourd'hui donc toutes les parties concernées reconnaissent en partie le défaut d'information mais nous donnent une version différentes des faits et ne nous donnent aucune solution.

Je vous confirme que ces travaux de ravalement de 305 000€ ont été votés 3 mois après notre achat et ils vont commencer en 2014. Il va nous correspond payer 13 000 €. Une somme bien trop importante pour avoir été laissée au hasard par le vendeur.

- Que peux je faire?
- Quel est notre chance d'avoir un résultat favorable ?
- Quel est le devis à prévoir en cas de saisir un tribunal ?

Nous ne pouvons faire face à de telles dépenses et le prix des travaux à financer font que si nous l'avions su avant de signer, nous n'aurions pas acheté cet appartement car nous n'en aurions tout simplement pas eu les moyens financiers.

Comptant sur votre aide professionnel ou non je vous remercie

Cordialement

Par **louison123**, le **22/09/2014** à **17:39**

Il est de la responsabilité du notaire de demander les anciens PV d'assemblée générale prévoyant les travaux de raval.

En l'espèce, suite à sa demande, le syndic doit sous réserve de l'apurement des comptes, recenser :

- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires (provisions exigibles du budget provisionnel, provisions exigibles sur les dépenses hors budget prévisionnel, charges arriérées sur les exercices précédents, avances exigibles...)
- Les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire vendeur
- Les sommes pouvant incomber au nouveau propriétaire.

Par **Joselete77**, le **23/09/2014** à **22:19**

Tout d'abord merci pour votre réponse Louison

Nous avons effectivement consulté les PV de AG qui ne faisait pas mention d'un vote pour un ravalement de façade ou pour un quelconque devis.

L'état daté ne contenait pas mention de ces travaux c'est tout là le nœud du problème.

Ces travaux avaiat été verbalement repoussé depuis plusieurs années et un devis chiffré avait été envoyé aux copropriétaires dans la convocation à l'AG mais rien dans les PV.

Tout le monde le savait et personne ne nous a rien dit.

- Que peux je faire?
- Quel est notre chance d'avoir un résultat favorable ?

nous sommes vraiment stressés.

Merci pour votre aide.

Par **HOODIA**, le **24/09/2014** à **09:05**

Bonjour,

Je crains que ma réponse ne soit pas très favorable à une action

Le syndic tient à la disposition des acheteurs et des copros un "carnet de bord" de la copro ,ceci étant une obligation ,et il est de circonstance avant un achat de demander de consulter ce dernier qui reflète les travaux depuis quelques années ,et aussi les pv d'AG avec les résolutions sont consultables.....

Bref dans la mesure ou le vote des travaux intervient trois mois après la signature de l'acte

Par **louison123**, le **24/09/2014** à **09:32**

Même si ls travaux étaient prévus depuis un certain temps, il est dans l'obligation du syndic d'informer le notaire.

Sa responsabilité est donc engagée ainsi que celle du vendeur.

Si vous avez une protection juridique, il est temps de faire jouer la garantie.

Par **HOODIA**, le **24/09/2014** à **14:58**

En pratique beaucoup de syndicats ne tiennent pas le carnet d'entretien à jour (de ce que j'ai constaté pour mes appartements .!...) ,allez chercher le plus rapidement ce carnet qu'il ne peut refuser ,car dans ce cas cela serait un élément très positif pour ester en justice....

Par **Schreyvick**, le **13/01/2016** à **15:44**

Bonjour,

Avez-vous pu trouver une solution pour cet incident?

Cordialement

Matthias