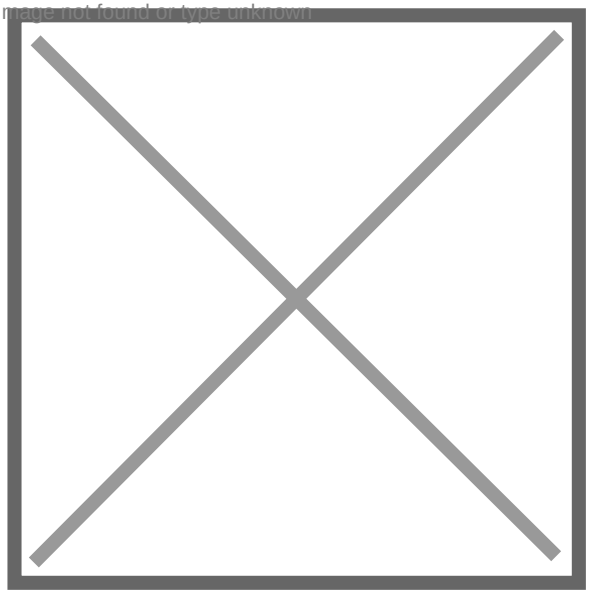
Image not found or type unknown



Vice caché au compromis par le notaire

Par **NUSMATA**, le **02/12/2018** à **09:09**

Bonjour,

Puis-je me désister sans perdre les 10 % versé le jour du compromis, alors que le vendeur, l'agent immobilier et même le notaire m'ont dissimulé le jour du compromis:

1) Que la toiture principale de l'immeuble fuyait et était à refaire.
2) Que cette toiture était en ardoise fibrociment AMIANTE

Le diagnostique des parties commune est vague, on parle d'ardoise en fibrociment sans préciser que celles-ci sont en Amiante. Le notaire s'est bien gardé de me prévenir de l'amiante dans les parties communes, il ne m'a parlé que de l'amiante dans les lots que je dois acheter.

J'estime que le notaire n'a pas rempli son rôle d'information ainsi que l'agent immobilier.

C'est un immeuble où il n'y a que deux copropriétaires, et le second est en conflit (oral pour l'instant) avec mon vendeur au sujet de la réfection des toitures.

Autre problème indépendant de ma question : il y a d'autres toitures en très mauvaises état qui ne recouvrent que "mes" lots - or on m'a affirmé oralement que l'autre copropriétaire participerait aux travaux à hauteur des ses millièmes alors que ces toitures ne recouvrent aucun de ses lots, ni aucune parties communes. Personnellement je ne vois pas pourquoi il devrait participer à la réfection ces toitures, ce "détail" est une parenthèse, mais il semble prouver, une fois de plus, qu'il y a "anguille sous roche" à moins que ce soit moi qui privilégie la logique au détriment de la loi que je ne connais que très peu, je l'avoue.

Je pense que le notaire était parfaitement au courant de l'amiante dans les parties communes

et du fait que le toit principal de l'immeuble est à refaire et qu'il a voulu privilégier le vendeur et l'agent immobilier en me dissimulant tous ces faits, pensant ainsi que la vente arrivera à son terme et que je ferais les frais de plus de 50 000 € de travaux pour ma part.

Il s'agit juste d'une toiture de 300 m² en amiante à refaire entièrement.

Que vaut ma parole face à celle d'un notaire qui oublie de me prévenir le jour du compromis que la toiture de 300 m² est en fibro-amiante et qu'elle est à refaire ?

Je pense avoir été trompé sur la marchandise, le diagnostique m'a été donné après la signature et le règlement de copropriété qu'on m'a remis, après signature du compromis, était incomplet puisqu'il y manquait plusieurs pages.(comme si on voulait me dissimuler certaines choses qui peuvent me dissuader d'acheter).

J'ai appris hier par l'autre copropriétaire que la vente avait été annulée plusieurs fois ou que d'autres acheteurs potentiels s'étaient désistés avant moi.

Je pense donc que l'agent immobilier et le notaire étaient parfaitement au courant de tous les problèmes de travaux de cette copropriété.

Je remercie à l'avance, les personnes qui pourraient m'apporter une réponse sérieuse.

Par **Lag0**, le **02/12/2018** à **09:47**

[citation] le diagnostique m'a été donné après la signature[/citation]
Bonjour,
Dans ce cas, c'est la remise du dossier complet de diagnostics qui lance le délai de rétractation de 10 jours et non la signature.

Par **NUSMATA**, le **02/12/2018** à **09:57**

Bonjour
Je vous remercie pour votre réponse
Dans mon cas les 10 jours sont passés - je n'ai pas été assez prompt à prendre un rendez vous avec l'autre copropriétaire - j'ai fait totalement confiance au notaire du vendeur et à l'agent immobilier.

Je suis à 10 jours des actes définitifs et j'ai appris tout ça hier seulement.

Par **morobar**, le **02/12/2018** à **10:36**

Bonjour,

Les diagnostics sont faits pour renseigner sur les différents item. Il faut donc en prendre

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

soigneusement connaissance.

Le notaire et l'agent immobilier ne vous ont rien caché du tout, en fournissant les diagnostics, ainsi que normalement les 3 derniers PV d'assemblée générale de copropriété.
==
" or on m'a affirmé oralement que l'autre copropriétaire participerait aux travaux à hauteur des ses millièmes alors que ces toitures ne recouvrent aucun de ses lots - personnellement je ne vois pas pourquoi il devrait participer à la réfection de toitures alors qu'il n'a aucun lot en dessous (ce détail est une parenthèse) mais il semble prouver, une fois de plus, qu'il y a "anguille sous roche" à moins que ce soit moi qui privilégie la logique au détriment de la loi que je ne connais que très peu.
==
C'est le cas, les toitures sont parties communes et leur remise en état à charge du syndicat de copropriété.
Dans un immeuble classique de 40 étages il n'y a pas que le pauvre dernier résident sous le toit qui paie pour l'entretien de la toiture.
C'est cela qui est logique et non votre avis sur les lots sous la toiture et ceux qui ne sont pas directement sous toiture.

Par **NUSMATA**, le **02/12/2018** à **12:00**

Bonjour
Je vous remercie pour vos réponses - cependant j'ai dû mal m'expliquer .
1) Sur les diagnostiques des parties communes - il est dit que les ardoises en fibrociment étaient à ""vérifier ou à sonder"" -surement pour déterminer si elles contiennent de l'Amiante ou pas ? (sans plus d'explication) Or de toute évidence les ardoises en fibrociment des années 1930 sont composées à d'amiante

2) On ne m'a remis que le compte rendu de la dernière assemblée des copropriétaire et non pas les trois dernières.

3) Les toitures qui recouvrent certains de mes lots sont à coté de l'immeuble principale - et ne recouvre aucune partie commune ni aucun des lots de l'autre copropriétaire puis qu'elles recouvrent des rez de chaussé et étant le seul à en profiter, j'ai du mal à comprendre pourquoi l'autre copropriétaire n'ayant des lots que dans l'immeuble principal devrait participer à la réfection de ces toitures.

4)On m'a fourni un règlement de copropriété incomplet ou il manque 50 % des pages et aucun plan - alors que normalement il y a des plans en couleur - justement pour faciliter la compréhension de ce qui est parties communes et parties privatives - justement pour définir à qui appartient l'entretient des toitures qui se situent à coté de l'immeuble principal et qui recouvrent exclusivement des lots (RdC)

5) j'insiste sur le fait qu'on m'a caché que la toiture de l'immeuble principal, qui elle est en amiante, est à refaire puisqu'elle fuit elle aussi - sur cette toiture les frais seront à partagés par les copropriétaires - là il n'y a aucun doute

Merci - excusez moi de ne pas maîtriser le vocabulaire adapter pour une bonne

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

compréhension de mon problème

Immeuble principal R+3 - juxtaposé à cette immeuble des lots en RdC avec leurs toitures

Par **morobar**, le **03/12/2018** à **08:14**

La toiture est partie commune de tout immeuble, annexe, garage, cagibi, poubelle, bref de tout élément inclus dans la copropriété.
La toiture en fibro-ciment même contenant de l'amiante n'est pas pour autant dangereuse.
Mais les réparations ou la dépose requièrent des entreprises spécialisées.
Pour le plan en couleur aucun texte n'impose une telle fourniture, on n'est pas à la maternelle.

Puisque vous n'avez pas encore signé, indiquez au notaire que le RC ainsi que l'état de division sont des annexes de l'acte à signer et qu'il devra dont les fournir ainsi que les 3 derniers PV d'AG et l'état daté du syndic.

Par **NUSMATA**, le **04/12/2018** à **04:31**

Merci pour vos réponses

Par **delicatess**, le **04/12/2018** à **10:52**

Bonjour.

Voici une astuce que j'emploierais si un vendeur et son notaire oublient de m'informer d'un vice caché dès la signature du compromis de vente. :

1)Informez le notaire du problème par LRAR.

2) Exigez de recevoir le projet d'acte avant le jour de la signature.

3) Comparer le COMPROMIS au PROJET. Il y a de grandes chances pour vous que le notaire modifie les clauses pour se couvrir.
Exemple : le notaire ou le vendeur a informé l'acquéreur....

4) Restez silencieux jusqu'au jour de la réitération.

5) Présentez vous au RV de signature en présence d'un huissier ou un témoin neutre.

6) Faites constater par l'huissier que les clauses portés à l'acte sont différentes et que le notaire ne souhaite pas retranscrire à l'identique le compromis de vente.

Il semble que vous pouvez ne pas signer si le notaire refuse de réitérer à l'identique.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bien à vous.

Par **morobar**, le **04/12/2018** à **11:47**

Franchement on lit des chose ici:
[citation]si un vendeur et son notaire oublient de m'informer d'un vice caché dès la signature du compromis de vente. :
[/citation]
SI le notaire et/ou le vendeur et/ou l'agent immobilier ne font pas état d'un vice dont ils sont informés, il ne s'agit pas d'un vice caché mais d'un dol.
La différence est de taille, car les actes de mutations immobilières comportent tous l'exonération de garantie des vices cachés.
Par contre le dol conduit à la révision des termes de la vente, soit en diminution du prix, soit en annulation avec à la clef des dommages et intérêts.

Par **delicatess**, le **04/12/2018** à **12:27**

Bah. Supposez que le notaire ait simplement omis de lire le diagnostic amiante à l'acquéreur ou qu'il ne lui ait pas communiqué le projet avant signature (courant), y a pas forcément dol, mais seulement un défaut d'information difficile à prouver. Bien à vous.

Par **morobar**, le **04/12/2018** à **16:25**

Mais le notaire ne lit pas les diagnostics, il en atteste la remise.
C'est au moment du compromis qu'il faut lire les états de diagnostics. Il n'y a pas que l'amiante ou le (rare) plomb.
Ainsi l'état des risques naturels...ou ERNMT indique par exemple la suspicion d'anciennes carrières ou de couches argileuses. Et c'est pire que l'amiante du toit en fibro, quand vous voyez votre maison fendue en 2 à la suite quelques gros orages ou d'un énorme trou dans le jardin comme en Essone.

Par **delicatess**, le **04/12/2018** à **18:15**

Morobar a écrit :
"les actes de mutations immobilières comportent tous l'exonération de garantie des vices cachés."

Mais absolument pas, cela doit resulter d'un accord entre les contractants.
Il m'est arrive d'obliger un notaire récalcitrant à retirer cette clause.
C'est dans l'intérêt de l'acquéreur.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **NUSMATA**, le **04/12/2018** à **19:41**

Bonsoir
Je suis vraiment un novice - puisque j'ai signé le compromis sans qu'on me remette le règlement de copro - or sur le compromis il est écrit qu'ils me l'avaient donné

J'ai reçu par mail 4 pages sur 8 du règlement - c'est l'agence qui me l'a fait parvenir

Et comme par hasard, le futur voisin, m'apprend qu'il y a une cuve à fioul de 50 000 litres enterré dans le jardin et qui apparemment m'appartiendrait.

Je vais de surprise en surprises - j'ai beau être bricoleur - mais entre un toit de 300 m² qui fuit et qui est en amiante et cette cuve d'ont j'ignorais l'existence ... ça fait beaucoup de surprises

Ce n'est pas étonnant, que tous les précédents acheteurs aient laissés tomber "l'affaire" - (Acheter des locaux à 200 € du m² dans une ville ou ça vaut entre 1.000 et 2.000 € du m² - je me doutais bien que j'aurais du travail - mais là, ça fini par faire beaucoup.

En tout cas merci à tous pour vos réponses (j'ai pris note), je vais voir comment je vais procéder le jour de la vente.

Dois- je envoyer tous les fonds au notaire ?
Dois-je demander à ce qu'une partie soit mises sous séquestre ?

J'ai signé le compromis le 4 Octobre et ils étaient tous très, très, très pressés que l'affaire se réalise avant le 14 décembre.

Le rendez vous est fixé le 13 décembre, la veille de la date butoir (le 14 décembre), ils m'ont mis tous une pression au téléphone et par mail, je ne vous en parle pas ...

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **04/12/2018** à **19:55**

[citation]Il m'est arrive d'obliger un notaire récalcitrant à retirer cette clause. [/citation]
Encore une affirmation sans fondement.
Le notaire n'a pas le pouvoir discrétionnaire sur l'exitance de cette disposition.
Tous les actes, je dis bien tous les actes de mutation comportent cette disposition, qui est en outre le simple bon sens.
En effet la doctrine de l'action récursoire fait qu'il est impossible de prescrire de vendeur en vendeur toute action.

Par **delicatess**, le **04/12/2018** à **21:23**

Morobar, j'aurais plaisir à vous offrir le code civil dans lequel vous trouverez les fondements.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il est vrai cependant que les notaires travaillent sur des formats de rédaction standardisés, ce qui en fait, parfois, des intervenants obligatoires qui forcent les accords et violent le consentement des parties.
Bien à vous.

Par **delicatess**, le **04/12/2018** à **21:47**

Bonsoir Nusmata.
Pour fait nouveau, il semblerait selon vos dires que vous subissez des pressions à répétition à vous enjoindre à réitérer le compromis. Il faudrait filmer les conversations avec vos intervenants pour constituer un départ de preuve et déposer une plainte pour harcèlement.
Bien à vous.

Par **morobar**, le **05/12/2018** à **08:24**

[citation] j'aurais plaisir à vous offrir le code civil dans lequel vous trouverez les fondements. [/citation]
Vous ne comprenez rien du tout au droit ainsi qu'à ses fondements.
Pourquoi il est impossible de muter un bien immobilier en exclusion de la garantie des vices cachés ?
Je vous l'ai pourtant écrit, mais cela dépasse votre niveau de compréhension.
A cause de l'action récursoire, qui en absence d'exclusion plongerait TOUTES les mutations dans l'insécurité jusqu'à la nuit des temps.
Pour un immeuble parisien du siècle dernier, en fait la plupart, une action pour vice caché permet de recourir à la garantie du précédent propriétaire et ainsi de suite par effet domino, et en cas de décès d'un précédent propriétaire ce qui sera la situation la plus certaine, tout le monde n'est pas immortel, les droits et obligations répercutées sur les héritiers..

Par **delicatess**, le **05/12/2018** à **08:46**

@Morobar.

Vous faites erreur.

Le notaire n'est absolument pas en droit d'imposer une telle clause de renonciation sans l'accord des parties.

Mais encore, vous indiquez "A cause de l'action récursoire, qui en absence d'exclusion plongerait TOUTES les mutations dans l'insécurité jusqu'à la nuit des temps."

La prescription, vous connaissez ?

Bien à vous.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **05/12/2018** à **17:48**

Je dirai bien un gros mot.
Il faut agir dans les 2 années suivant la découverte du vice caché.
De sorte que le vendeur pris à partie à ce titre va se retourner vers son vendeur précédent et ainsi de proche en proche jusqu'aux origines de la construction.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés