



## Procédure judiciaire cachée par l'ancienne propriétaire

Par **moun64**, le **05/11/2014** à **14:11**

Bonjour

Je viens vers vous pour plusieurs renseignements.

Pour faire court, mon conjoint et moi-même sommes propriétaires depuis mars 2014 d'un appartement en copro. 3 mois après on se retrouve devant le tribunal ( comparution en référé). Les voisins du dessous se plaignent du bruit. En effet c'est du carrelage. Sauf que cette affaire date depuis longtemps et s'adresse à l'ancienne propriétaire celle qui nous a vendu l'appartement. Nous bien entendu nous découvrons tout ça. La vendeuse nous a caché qu'elle était en procédure.

Bref aujourd'hui un expert est passé. Il s'avère que le carrelage n'est pas aux normes. Les voisins me disent qu'ils ont rien contre nous mais l'ancienne propriétaire etc... en fait j'apprends même qu'ils sont passés en correctionnel pour coup et blessure bref une guerre qui date depuis toujours.

Sauf que bien fait pour nous on aurait dû à l'achat vérifier si sous le carrelage un isolant phonique était mis. Donc j'imagine que dans tous les cas nous sommes responsable car nouveaux propriétaires.

Est ce que sans passer par des frais exorbitants on peut à l'amiable contacter l'avocat de l'ancienne propriétaire pour que nous lui propositions un devis et qu'elle s'engage à payer les pièces qui nécessitent des travaux ? c'est la solution que je souhaite.

Si nous devons dans tous les cas se retourner contre elle ( franchement la pire solution) c'est

évident que vu les frais que nous allons devoir avancer ce sera pour annuler la vente et non pour une histoire de sol. combien de tps peut durer une telle procédure ??

Je suis perdue moralement cassée et en plus enceinte donc un peu de bonheur mais je regrette amèrement d'avoir acheter sans faire attention au revêtement de sol. Premier achat et peu de vigilance.

Merci à vous de m'apporter tous vos conseils.

**Par moisse, le 05/11/2014 à 16:30**

Bonsoir,

Il vaut mieux effectivement, mais rapidement, évoquer ce sujet en recherchant un accord amiable.

Mais vous avez la possibilité de faire annuler la vente, ou du moins d'en diminuer le prix, face à un dol constitutif d'un vice du consentement.

Enfin il n'est pas possible en copropriété de modifier la nature du sol en remplaçant parquet/moquette par du carrelage.

Il est peu probable que ces travaux aient été autorisés par le syndic devant l'AG.

Ce n'est pas le carrelage qui n'est pas aux normes, mais la pose.

**Par moun64, le 05/11/2014 à 18:28**

Merci pour votre réponse. Du coup à l'amiable il faut que je passe quand même par un avocat ou je peux directement contacter l'avocat de l'ancienne propriétaire? Quand est il des frais avancés par les voisins du dessous ? Si on annule la vente vous pensez que cette procédure va être longue ??

Pour infos pleins de voisins ont mis du carrelage... et ce qui est certain c est que l'ancienne propriétaire a eu l'appartement avec déjà le carrelage. Elle l'a hérité de sa mère. En fait il s'agit davantage de règlements de comptes sauf que nous sommes impliqués aujourd'hui. ..

**Par moun64, le 05/11/2014 à 18:43**

Re bonsoir

pour mieux préciser ma situation comme j'ai l'assignation en référé devant moi :

Donc blabla nous devons comparaitre au TGI le 26 aout 2014...

Par ordonnance de référé en date du 28 mars 2014 votre juridiction faisait droit à une demande d'expertise présentée par les requérants à l'encontre de la propriétaire de l'appartement situé au dessus du leur, Mme X.

Dans ses conclusions, Madame X a caché qu'elle avait mis son appartement en vente, et l'appartement a en effet été vendu le 27 mars à Mr et Mme (nous).

De sorte que l'ordonnance rendue à son encontre était inopposable aux nouveaux acquéreurs.

Les bruits qu'entendent malheureusement les requérants..... existent quelque soit le propriétaire....

Par **cocotte1003**, le **05/11/2014 à 18:59**

Bonjour, avez vous vérifié dans vos différents contrat d'assurance qu'il n'est pas inclus une assistance juridique, elle pourrait vous conseiller, voir vous aider juridiquement, cordialement

Par **moun64**, le **05/11/2014 à 20:09**

Malheureusement non obligé de prendre l'assurance habitation un an avec notre banque et celle ci ne propose rien. Consultation à la maison du droit et de la justice déjà fait malheureusement pas d'info pour notre cas...

Par **moisse**, le **06/11/2014 à 10:55**

Bonjour,

[citation]Malheureusement non obligé de prendre l'assurance habitation un an avec notre banque [/citation]

Cette obligation n'existe pas, et j'ai rarement rencontré des conseillers qui chercheraient à la présenter comme obligatoire, comme l'assurance Décès-Invalidité couvrant le prêt.

Vous devez négocier avec l'avocat de votre vendeur avant de confier vos intérêts à un avocat. Vous serez en tout état de cause dans l'obligation de vous constituer un défenseur, la requête en référé ne visant qu'à nommer un expert en vue d'éclairer le juge sur le fond dans un procès à suivre.

Si dès maintenant vous décidez de modifier le revêtement, par exemple avec de la moquette, votre voisin ne manquera pas de vous réclamer les frais d'expertise et de défense.

Mais si tel est votre souhait, vous devrez établir une transaction visant à lui faire abandonner tout recours ultérieur en échange de vos travaux.

Si le carrelage est d'origine, il n'est pas impossible que les nuisances rapportées soient exagérées.

Par **moun64**, le **06/11/2014 à 17:03**

Merci pour vos conseils. Pour le prêt c est ainsi on s' est engagé à prendre pour un an leur assurance nous avions zéro apport bref pas grand monde voulait de nous.

Le carrelage n est pas d origine à la construction c'etait de la moquette. Ce qui certain vu la vehemence de la voisine que celle ci au fond s en fou du carrelage mais est déterminé à

poursuivre l'ancienne propriétaire. Vous pensez que les voisins peuvent nous réclamer des dommages sachant que rien ne nous est reproché si ce n'est le fait d'être les nouveaux propriétaires.

Avez-vous une idée des prix d'un avocat ? Car je pense que nous allons être obligés d'être représentés. Si nous annulons la vente, avez-vous une idée du temps que cela peut prendre ? Merci

Par **moisse**, le **06/11/2014** à **18:20**

Ces voisins pugnaces n'ont plus aucun moyen d'action envers l'ancienne propriétaire. Par contre, votre responsabilité va être recherchée du seul fait de votre qualité de propriétaire avec ce cadavre dans les placards.

Si l'expert mesure des nuisances sonores, vous serez dans l'obligation de trouver des solutions, la plus probable étant de recouvrir le carrelage par une moquette ou un bulgomme quelconque.

Demander l'annulation de la vente paraît excessif mais réclamer auprès de l'avocat dont vous connaissez le nom une participation aux frais de revêtement de sol sous peine de revendiquer un dol consistant à dissimuler le recours du voisin.

Par **moun64**, le **06/11/2014** à **19:31**

Je vous avoue que vu les voisins si je pouvais annuler je le ferais. Maintenant je vous tiendrai informé car nous sommes dans l'attente des résultats d'expertise et c'est plus demain qu'on va les recevoir. Aujourd'hui l'expert a envoyé un mail collectif en précisant qu'il doit comparer les bruits relevés entre mon appart et celui du voisin avec un appart de la résidence témoin cad avec un appart d'origine avec de la moquette. Il me semble que dans la résidence il reste un appart entièrement revêtu de moquette. En fonction de l'expertise et bien on verra notre sort...

Par **ravenhs**, le **06/11/2014** à **22:13**

Bonsoir,

[citation]Sauf que bien fait pour nous on aurait dû à l'achat vérifier si sous le carrelage un isolant phonique était mis.[/citation]

Non, vous n'êtes pas un professionnel du bâtiment, vous êtes considéré comme profane. Rien à vous reprocher.

C'est plutôt l'agence immobilière (si elle est intervenue) et, en tout état de cause, le vendeur pour sa réticence dolosive, qui sont à mettre en cause.

[citation]Donc j'imagine que dans tous les cas nous sommes responsables car nouveaux propriétaires.[/citation]

C'est plus compliqué que ça. En qualité de propriétaire vous pouvez dans une certaine mesure être recherché en responsabilité mais dans tous les cas il faut appeler vos vendeurs pour vous garantir de toute condamnation.

Pour l'instant vous êtes au stade du référé expertise. Une fois le rapport rendu, les voisins vous assigneront devant le TGI au fond (on dit en ouverture de rapport) et dans ce cadre là il faudra appeler vos vendeurs en garantie. De même assurez vous que la procédure de référé soit 'contradictoire' à leur égard (c'est à dire qu'ils soient aussi convoqués).

[citation]Est ce que sans passer par des frais exorbitants on peut à l'amiable contacter l'avocat de l'ancienne propriétaire pour que nous lui propositions un devis et qu'elle s'engage à payer les pièces qui nécessitent des travaux ? c'est la solution que je souhaite.[/citation]

Vous pouvez essayer mais ça ne marchera pas. Car les demandes indemnitaires seront chiffrées au moment de l'assignation en ouverture de rapport. Les demandeurs (les voisins) ne se contenteront pas de demander le remplacement du carrelage mais également des dommages et intérêts (qu'ils chiffreront eux mêmes) et donc votre vendeur, déjà de mauvaise foi car il ne vous a pas prévenu du litige en cours, ne payera pas rubis sur l'ongle.

[citation]Si nous devons dans tous les cas se retourner contre elle ( franchement la pire solution) c'est évident que vu les frais que nous allons devoir avancer ce sera pour annuler la vente et non pour une histoire de sol. combien de tps peut durer une telle procédure ??[/citation]

Une telle procédure dure en moyenne 2 ans (c'est une moyenne). L'avocat est obligatoire.

De toute façon, pour vous défendre à l'assignation en ouverture de rapport qui sera délivrée la constitution d'avocat sera obligatoire.

Donc il faut que vous consultiez un avocat dès à présent. En plus si vous demander la résolution ou la nullité de la vente il y a de nombreux pièges à éviter.

Je vous donne un exemple. La nullité de la vente a pour conséquence que le vendeur reprend le bien et en contre partie rembourse le prix qu'il a perçu. Or cette procédure dure 2 ans environ. Que se passe t il si l'argent est dépensé entre temps par le vendeur ? Bah résultat: vous avez gagné vous avez un beau jugement de nullité mais impossible de l'exécuter dans les faits si le vendeur n'a pas d'argent. Pour éviter ça il y a ce qu'on appelle des saisies conservatoires, hypothèque judiciaire provisoire etc, pour garantir une créance future. Mais l'assistance d'un professionnel du droit est indispensable.

Moralement et juridiquement vous n'avez rien à vous reprocher. Néanmoins, et ce sera l'expérience la plus désagréable, vous allez découvrir que même quand juridiquement on a un bon dossier, se défendre en justice à un coût non négligeable, et si vous ne vous défendez pas vous courrez au massacre.

Bien cordialement.

Par **moun64**, le **07/11/2014 à 18:08**

[fluo]Pour l'instant vous êtes au stade du référé expertise. Une fois le rapport rendu, les voisins vous assigneront devant le TGI au fond (on dit en ouverture de rapport) et dans ce cadre là il faudra appeler vos vendeurs en garantie. De même assurez vous que la procédure de référé soit 'contradictoire' à leur égard (c'est à dire qu'ils soient aussi convoqués. [/fluo]

Je ne sais pas l'agence immobilière si elle est concernée. En effet nous sommes passé par l'agence. Il est vrai que le jour où nous avons reçu l'assignation en référé, nous sommes directement allés voir le directeur de l'agence. Il dit à l'époque n'être au courant de rien. Nous avons contacté ensemble la notaire qui du coup considérée qu'il s'agissait bien d'un vis caché de la part de la vendeuse.

Comment rendre le référé contradictoire si il ne l'ai pas ?

Ce qui est certain c'est que pour l'instant le rapport de l'expertise sera envoyé à l'avocat de la vendeuse puis que celui ci était présent le jour où l'expert est venu faire ses mesures.

Ok je comprends mieux le fait que régler cette histoire à l'amiable est quasi impossible du coup.

Si nous annulons la vente ce vers quoi j'aimerais aller aujourd'hui car je ne me rendais pas compte de l'ampleur de cette affaire. Je pensais simplement qu'en contactant la vendeuse on s'arrangeait on refaisait le sol et puis basta. Bon ce n'est pas possible.

Je sais que la vendeuse a acheté plus grand en fait pas très loin une maison. Donc l'argent en effet est dépensé d'une certaine façon.

Nous avons conscience en effet qu'il nous faudra un avocat si ce n'était pas aussi cher nous en aurions déjà un. Heureusement qu'il y a ce genre de site pour essayer de mieux comprendre voir de découvrir tout court les termes juridiques. Après c'est toujours pareil quelle est la meilleure solution ? Annuler la vente pour repartir à zéro et redoubler de vigilance est ce que ça vaut le coût deux ans c'est long très long.

En fait ce qui est surprenant c'est que la vendeuse a un avocat comment celui-ci au moment de la vente qui a prix minimum 3 mois ne l'alerte pas quant aux risques qu'elle prend. De plus ils avaient constitué un bon dossier dans lequel elle prouvait avec des photos que lorsqu'elle était enfant (l'appartement appartenait à sa mère décédée il y a 3 ans) ce carrelage était déjà là. Bref une histoire sans aucune logique ni sens pour moi.

En tout cas merci beaucoup.

Un petit appel si vous connaissez des super avocats en Ile de France je suis preneuse !!!

Par **moun64**, le **20/12/2014 à 10:49**

Bonjour à vous tous je reviens vers vous pour de nouveaux conseils et vous informer de la situation actuelle.

Nous devons fournir à l'expert deux devis. Nous sommes à cette étape. Par contre nous avons contacté notre vendeuse. Celle ci fait mine de n'être au courant de rien. Bref elle est OK pour trouver une solution à l'amiable. Ma question si la vendeuse nous donne la somme

nécessaire pour faire les travaux est ce que nous devons quand même passer devant le tribunal ? Si nous envoyons un recommandé à l'expert en disant OK on fait les travaux l'affaire est elle terminée ? Pour l'instant nous n'avons pas d'avocat nous souhaitons régler cette histoire simplement. Merci