

## Annulation d'achat immobilier?- plomb parties communes

Par pikatchou, le 05/01/2010 à 01:59

Bonjour,  
suite de question:

je suis futur acquéreur d'un appartement en copropriété dans un immeuble datant des années 40. j'ai signé mon compromis de vente mi octobre. je devais signer l'acte définitif en date du 23 décembre. Vers le 15 décembre, mon notaire m'appelle pour me dire que l'immeuble a une injonction de la ville pour des travaux de plomb dans les parties communes. la ddass est venue faire une visite une semaine avant la signature du compromis de vente et a envoyé l'injonction fin octobre au syndic. pendant tout ce temps, je n'ai pas été tenu au courant de ce qui se passait.

lors du compromis de vente, aucun document ne m'a été remis concernant le plomb dans les parties communes (n'étant pas au courant de cette obligation).

j'ai appris que malgré la loi, le syndic n'a jamais fait faire de diagnostics plomb et amiante des parties communes.

le syndic a été mis en place en 2007, avant lui, le syndic était bénévole et était géré par la mère de mon vendeur (qui elle même a un bien dans l'immeuble).

le syndic a aujourd'hui donné sa démission pour cause " copropriété ingérable".

apparemment, il y a des impayés ( en partie par mon vendeur), et des refus de travaux proposés. personne ne veut payer.

du coup, je suis un peu perdu. j'aimerais trouvé des réponses que je ne trouve pas.

la loi imposait de faire le diagnostic plomb depuis 2006, date à laquelle mon vendeur était "responsable" du syndic bénévole. or, personne n'a rien fait à cette date, et le syndic qui a suivi n'a rien fait non plus.

si j'achète ce bien, je me retrouve à devoir payer des frais importants ( je n'ai pas encore de devis des travaux).

je savais que les parties communes allaient devoir être faites mais pas avec des problèmes de plomb. suis je en droit de refuser la vente pour vice caché? le problème est que je n'ai pas de devis, que le syndic n'est plus là, qu'il va y avoir un homme de loi qui va reprendre la gérance du bien ( à mon avis , ce qui va impliquer des frais et des obligations de travaux). le vendeur ne veut pas baisser le prix de son bien. et ne veut pas prendre à sa charge les travaux plomb à venir.

quels sont mes droits?

je ne veux pas perdre mes 10 % car si j'avais su, je n'aurais pas acheté ce bien en sachant

cela.

merci beaucoup de votre aide  
cordialement

Par **fif64**, le **05/01/2010** à **08:44**

Ces faits qui vont engendrer des coûts importants représentent une charge sur le bien inconnue au jour de la signature du compromis. C'est donc un cas de condition suspensive où vous pouvez vous retirer de la vente sans perdre vos 10%, en principe. Le problème est que si le vendeur refuse de vous les rendre, le notaire (ou l'agence immo) n'étant pas juge pour vérifier si les faits rentrent dans le cadre de la condition suspensive, il faudra aller au tribunal. Si vous avez de la chance, l'agence immobilière passera au travers et vous rendra les fonds (ce qui arrive fréquemment).

Pour un meilleur conseil prenez rendez vous avec votre notaire qui connaît le dossier.

Par **pikatchou**, le **05/01/2010** à **12:59**

merci de votre réponse rapide.

ce bien a été trouvé entre particuliers et géré par un courtier. mon notaire n'arrive pas à se prononcer sur le fait que ces faits soient ou non considérés comme suffisant pour annuler la vente. c'est pourquoi je me tourne vers vous.

admettons, je dis non pour la vente. le vendeur qui a bien dit qu'il ne lâcherait pas les 10 % quitte à aller au tribunal, qu'elles sont mes chances de ne rien perdre? d'après vous, est ce suffisant pour me donner raison lors du jugement:

- injonction de la ville
- démision syndic
- mise en place d'un homme de loi pour gérer la copropriété
- contrôle du plomb des parties communes non réalisé lors du compromis de vente
- impayé du vendeur

si je perds, je devrais donner les 10% et payer des frais pour le tribunal? combien cela coûte t il?

pour information, mon notaire ne m'a jamais remis le procès verbal de l'assemblée générale malgré ma demande

merci