



Achèvement des travaux et crépi.

Par **issanka**, le **04/02/2014** à **10:36**

Bonjour à tous, voila nous avons acquit un grand hangar pour en faire des appartements, nous avons donc réalisé 7 appartements, de ce fait une partie est rénovée et la partie que nous avons surélevée, est neuve, dans ce cas comment doit être décrit l'immeuble à la revente rénové ou neuf?

Nous avons crépi la façade sauf deux murs qui sont difficiles d'accès, l'un en cours privative et l'autre sur un toit avoisinant pourri.

Nous avons fait la déclaration de conformité des travaux ainsi que l'achèvement de ceux-ci.

Nous avons vendu 5 appartements et il se trouve qu' 1 an et demi après la vente, deux copropriétaire veulent nous amener devant la justice à cause de ces deux murs non crépi.

Sur l'acte de vente il n'est pas précisé que ces deux murs ne sont pas crépi, hors il sont entièrement visibles, il ne figure pas non plus de clause suspensive de travaux à réaliser. Cependant il y figure bien la mention vendu en "l'état" ainsi que dans les expertises obligatoire pour la vente d'un bien, il y fait mention de façades non crépiées ainsi que les photos, expertises qui sont annexées à l'acte de vente.

En tenant compte des informations, sont'ils en droit de me faire un procès?

Quels pourrait être les points en ma faveur et à la sienne?

Le notaire était il tenu de faire apparaître dans l'acte de vente la mention de ces murs non crépi, car c'est lui qui à reçu les expertises en attestant?

Merci de vos réponses.

Bonne journée, Cordialement.

Issanka

Par **moisse**, le **04/02/2014** à **11:56**

Bonjour,

L'obtention d'un permis de construire ou de rénover implique au minimum un enduit sur les parties en parpaings ou en brique.

En clair on ne peut pas laisser un mur en brut de décoffrage.

Si vous n'avez pas crépi pour cause de tour d'échelle, il est vraisemblable qu'il en va de même pour l'enduit.

Dès lors votre déclaration d'achèvement des travaux a anticipé sur cette fin effective.

Vos demandeurs peuvent ainsi faire prospérer leur demande, sauf si ce défaut était clairement exprimé sur l'acte de vente ou un document connexe.

Par **issanka**, le **04/02/2014** à **13:21**

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Le rapport des expertises annexées à l'acte de vente et mis à disposition des acheteurs avant la signature notifie de ces murs non crépi, ils aurait pu en prendre connaissance avant de signer, le notaire en était de même informé grâce à ces mêmes expertises n'aurait'il pas dû le signaler aux acheteurs.

Les murs sont visibles depuis l'extérieur, donc visibles par l'acheteur le jour de la visite.

Les copropriétaire évoque le vis caché ou la malfaçon.

Cependant tout les copropriétaire ne doivent'ils pas être d'accord pour nous mettre en jugement? si c'est un problème qui affecte la copropriété?

De plus mon mari et moi sommes aujourd'hui séparés depuis 2 ans, il vit au Portugal, dans le cas d'une mise en procès, dois je assumer la responsabilité pour nous deux?

Bonne journée.

Par **Lag0**, le **04/02/2014** à **13:32**

Bonjour,

Il me semble qu'une absence d'enduit sur un mur brut peut entrainer de graves problèmes (infiltrations).

On ne peut donc pas considérer un immeuble avec des murs bruts sans enduit, comme achevé.

C'est à mon avis là qu'il y a problème. Vous avez vendu un immeuble comme achevé alors qu'il ne l'était pas.

Par **moisse**, le **04/02/2014** à **13:49**

Bonsoir,

Je rejoins totalement l'avis de Lag0.

Outre l'aspect technique souligné, il y a l'aspect réglementaire, on ne peut pas construire de mur brut, parpaings, briques pour des problèmes de pure esthétique et de nuisance visuelle aux voisins.

Par **issanka**, le **04/02/2014** à **13:50**

Bonjour, est ce une "obligation" de crépir une maison pour la vendre?

Pour ma défense il est quand même notifié dans les annexes de l'acte de vente le manque de crépi, le notaire a donc vendu, tout en sachant, une maison non finie et n'a pas averti les acheteurs, qu'en va t'il de sa responsabilité?

Par **Titiduloiret**, le **04/02/2014** à **17:00**

Bonjour,

Vous faite ressortir une chose dans vos propos, votre construction était non conforme et oui c'est une obligation de crépir une maison. En effet, vous et votre ex-mari en tant que professionnelle et/ou votre notaire aurais du demander une DAACT (C. urb., art. R. 462-2) avant de mettre en vente votre bien, cela est indispensable. Vous auriez vue ainsi que le bâtiment était non conforme en l'état. Moul PLU précise « L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit » ce qui implique que le fonctionnaire qui aurai été contrôler le bâtiment avant la vente aurait établie une opposition à la DAACT. Toute la profession (professionnelle immobilier) le pratique et les notaires aussi le demande maintenant systématiquement avant toute vente.

Poser vous la question de pourquoi cela n'a pas été demandé ! Et prenez RDV avec votre assistance juridique si vous en avez une ?

En ce qui concerne la responsabilité cela dépend qui été gérant da la société que vous aviez avec votre ex-mari et sous quelle régime été t'elle enregistré.

Cordialement.