



"Tromperie" avant compromis + litige copro

Par Touco

Bonjour,

Je souhaite vous exposer un problème rencontré lors de la vente d'un bien immobilier, et je vais essayer d'être le plus concis :

- Nous mettons un appartement, dans une copro, en vente. Un acheteur en possédant déjà quelques-uns dans l'immeuble se déclare intéressé.

- L'offre est envoyée

- 18/02 - Une AGE arrive, et un ravalement de façade est voté, alors que nous n'avons pas été prévenu et étions donc absent. Cout d'environ 40/50k par copropriétaire ...

- Le RdV notaire pour signature du compromis est 1 semaine après cette AG.

- 24/02 - Signature du compromis. Clause suspensive du prêt jusqu'au 24/04

Le coeur du problème :

Notre agent immobilier nous dit : Le vote a eu lieu avant la signature, vous devrez payer ces travaux. Nous lui demandons d'aller négocier avec l'acheteur pour 50/50 => Il nous dit qu'il n'a pas réussi à obtenir un accord.

Nous trouvons bête le fait de devoir payer pour des travaux qui sont au bénéfice du futur acheteur, mais nous signons le compromis, contenant :

Qu'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires concernant le ravalement de façades s'est tenue le 18 février 2025 mais dont le procès-verbal n'a pas encore été établi à la date de ce jour.

Tous les travaux votés (et notamment le coût du ravalement) lors de cette assemblée générale seront à la charge du PROMETTANT.

sur lequel le notaire a changé, au dernier moment, lors du RdV avec le notaire de l'acheteur, la dernière phrase, initialement : "seront à la charge du BENEFICIAIRE"

Maintenant, nous comprenons que, de base, c'est le propriétaire au moment de l'appel de fond qui doit régler et non celui au moment du vote.

Nous nous estimons donc trompé par l'agent immobilier, nous n'aurions pas accepté le paragraphe ajouté dans le compromis si nous ne pensions pas que la loi nous y obligé. Et il nous a dit que c'était le seul acheteur et qu'il serait compliqué d'en trouver d'autres (Possiblement vrai, mais ...)

Nul n'est sensé ignorer la loi, mais quand meme :(

Existe-t-il un moyen, non pas de faire annuler la vente, mais de se retourner contre l'agent immobilier ? Les preuves de ce qu'il nous a dit n'existe pas, hormis notre témoignage ...

Autre piste :

Faire annuler le vote, puisque nous n'étions pas présent.

Il semble que nous sommes dans les délais des 2 mois post-PV et que la raison de l'absence à l'AG est valable.

Si nous arrivons à annuler le vote, les travaux seront votés avec le nouveau propriétaire. D'après les clauses du compromis, seuls les travaux voté lors du 18/02 sont à notre charges. Donc, l'acheteur devrait les régler.

L'acheteur pourrait-il se retourner contre nous ? Nous sommes dans les clous de la loi, mais cela pourrait être vu comme borderline ?!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez forcément été prévenu de cette AG, par un courrier RAR du syndic contenant la convocation et ceci au moins 21 jours avant la date de l'AG.

Vous n'avez pas à justifier votre absence, le simple fait d'être absent vous permet de contester les décisions. dans les 2 mois de la notification du PV/

Toutefois, c'est au tribunal, il vous faut un avocat, et de sérieux arguments pour éviter d'être débouté.

Quels arguments voulez-vous présenter ?

La loi est claire concernant les travaux :

cf décret 67-223

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

La date d'exigibilité est indiquée dans le PV, à défaut c'est la date de l'AG. Ici on peut quand même faire l'hypothèse qu'un calendrier de paiement a aussi été voté ? Avez-vous vérifié ce point ?

Ces règles sont applicables par le syndic. Toutefois le compromis puis l'acte authentique peuvent convenir différemment, c'est à négocier entre vendeur et acquéreur.

Doit-on comprendre que vous avez signé le compromis sans le relire ?

Une action contre l'agent immobilier est vouée à l'échec, vous n'avez aucune preuve qu'il vous a induit en erreur. Relisez bien ce que vous avez signé.

Par Touco

Merci pour cette réponse rapide

Doit-on comprendre que vous avez signé le compromis sans le relire ?

Lu et approuvé. Cependant, c'est parce que nous avons compris que nous devons payer ces frais, obligé par la loi, la date de vote faisant foi, que nous avons accepté cet arrangement.

Je suis d'accord avec vous sur le manque de preuve, d'où mes interrogations sur mes possibilités. Mais je suppose que je dois laisser tomber la piste des arguments fallacieux de l'agent (que nous avons même soupçonné d'arrangement avec l'acheteur ...)

Concernant l'annulation du vote de l'AG, je pensais justement que

Il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice particulier pour contester une décision

et, comme vous dites

Vous n'avez pas à justifier votre absence, le simple fait d'être absent vous permet de contester les décisions. permettait de ne pas avoir à présenter d'argument devant le juge.

Une procédure sans preuve de préjudice sera automatiquement déboutée ?

Le fait de ne pas avoir pu voter, et donc s'exprimer, ne suffit pas ?

Et si cette annulation fonctionne, elle pourrait engendrer un coût "inattendu" pour l'acheteur. Aurait-il des arguments légaux valables pour se retourner contre nous ?

Par yapasdequoi

Non, votre annulation de la décision de l'AG n'a aucune chance de réussite si c'est uniquement parce que vous étiez absent ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a un élément essentiel sur lequel vous ne dites rien, le prix de vente.

Le plus logique serait que

- l'immeuble soit vendu en l'état où il est lors de l'acte de vente au prix qu'il vaut en cet état et que
- le prix des travaux soient à la charge de l'acheteur.

Mais il peut en être convenu différemment.

S'il est convenu de mettre les travaux à la charge du vendeur, le prix n'est alors plus le même puisque sa valeur est accrue du montant des travaux.

Finalement peu importe à la condition que les parties se soient bien entendues sur la valeur de l'immeuble avant et après les travaux.

Le prix de vente a-t-il été modifié entre la version initiale du compromis et celle qui a finalement été signée ?

S'il est resté le même, vous avez peut-être une chance de faire valoir une erreur (article 1132 du code civil) que les témoignages des deux notaires permettraient d'établir. Il faudrait en parler à un avocat. Je ne vois pas d'autre possibilité. L'idée est simple : votre consentement a été vicié, le compromis est nul et vous le négociez à nouveau en toute connaissance de cause.

Il ne faut pas exclure l'hypothèse que le juste prix soit celui convenu avec les travaux à votre charge. C'est à examiner.

Attaquer l'agent immobilier ne mènera à rien. Ce qu'il vous a dit avant que le compromis soit signé est farfelu mais, même à supposer que ce soit vrai, vous aviez la possibilité de déterminer à quel prix vous consentiez à vendre compte tenu que vous prendriez le coût des travaux à votre charge et finalement ses déclarations bien qu'erronées ne vous ont pas porté préjudice.

Contester la régularité de l'assemblée ne mènera à rien parce qu'il faudra vous attendre à ce que le syndic convoque une nouvelle assemblée dès réception de l'assignation et que l'assemblée, tenue régulièrement cette fois, confirme la décision de travaux. L'annulation de la première assemblée sera alors sans effet. D'ailleurs ce n'est pas votre absence qui est susceptible de faire annuler l'assemblée, ce serait l'absence de convocation. Mais je doute que vous n'ayez pas été convoqué.