Injonction de travaux cachée lors de la vente

Par Plauch

Bonjour
J'ai signé l'acte authentique pour l'acquisition de mon appartement le 22 décembre.
Or, le 9 novembre, la mairie a adressé au Syndic de la copro une injonction de travaux pour "dysfonctionnements graves mettant en danger les occupants de l'immeuble", avant la prise d'un "arrêté de mise en sécurité".
Donc, l'arrêté n'a pas encore été pris, mais le Syndic a été sommé de faire le nécessaire pour réparer les dysfonctionnements. Avec obligation d'en informer les propriétaires.
Le courrier a été envoyé par le Service de la lutte contre les logements indignes, et il livre le compte-rendu de l'expert mandaté par la Ville.
A aucun moment avant la signature de l'acte je n'ai été tenue informée de ce courrier. Ni par l'agent immobilier, ni par les vendeurs (qui ne me l'ont pas transmis entre la signature du compromis en octobre, et celle de l'acte authentique en décembre), ni par le Syndic (qui n'a rien transmis au notaire au moment de la mutation), ni par le notaire.
Il est écrit dans l'acte de vente "le vendeur certifie que l'immeuble n'est pas soumis à injonction de travaux".
J'ai découvert ce courrier voilà 2 jours,il était joint à la convocation du Syndic pour la prochaine AG extraordinaire portant sur le choix de l'entreprise pour réaliser les travaux. Des travaux importants (reprise du plancher du couloir avec injection de résine, canalisations...) qui dureront au minimum 3 mois.
Si j'avais connu l'existence de ces dysfonctionnements, je n'aurais pas acheté. D'autant que je sors d'une procédure d'expropriation, et avais bien indiqué à l'agence mon critère premier : me poser "tranquillement dans mon nouveau chez moi...
Quels sont mes recours ? Et que me conseillez-vous ? Demander l'annulation pure et simple de la vente ? Ou une réduction de prix, avec dommages et intérêts, pour vice caché ?
Sachant que les dysfonctionnements sont réparables, et que les anciens propriétaires disent vouloir payer les travaux.
D'avance merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez un avocat pour obtenir annulation de la vente pour dol.
Vous avez semble-t-il les preuves suffisantes.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vice caché : les contrats de vente comportent systématiquement une clause exonérant le vendeur de sa garantie des vices cachés.
Vous n'avez d'action contre les vendeurs que si vous détenez la preuve qu'ils vous ont sciemment dissimulé le vice.
Savez-vous si le syndic a informé les copropriétaires de l'injonction de payer et, le cas échéant, pouvez-vous le prouver ?
Le syndic aurait dû mentionner l'obligation de travaux dans l'état daté. S'il l'a omis, vous avez une action contre lui sur un fondement extracontractuel.
Les vendeurs acceptant de payer votre quote-part des travaux, le préjudice est limité. Reste toutefois l'inconvénient d'avoir à supporter les travaux.

Si vice caché sciemment dissimulé par les vendeurs, vous pouvez demander une indemnité de ceux-ci. Espérer une annulation de la vente pour ce motif ne me semble pas réaliste.

Par Plauch

merci pour vos avis
Alors, oui, je pourrai prouver que les vendeurs savaient

Le courrier de la mairie a été adressé au syndic en recommandé, avec obligation de le transmettre aux propriétaires.
Et quand je dis courrier, c'est un euphémisme : c'est une injonction à réaliser les travaux, avec le rapport de l'expert joint. Et c'est copieux... en plus, c'est l'appartement que j'ai acquis qui a été le seul, et le plus touché (cloison et plancher fragilisés côté chambre).
Enfin, il y a aussi je pense un motif de fausse déclaration du vendeur, puisqu'il est inscrit dans l'acte que "le vendeur assure qu'il n'y a aucune injonction de travaux sur l'immeuble". Il me semble aussi que, même si le syndic n'a pas fourni l'info dans son état daté (c'est le cas), le notaire a peut-être une responsabilité en terme de conseil à l'acheteur, dans la mesure où il n'a pas vérifié les dires du vendeur (mais peut-être que rien ne nécessitait qu'il le fasse). Enfin, les travaux mandatés sont tellement lourds, que l'agent immobilier aurait dû lui aussi être au courant et m'en informer...
J'ignore encore sur quelle base je vais pouvoir agir, mais on dirait bien que l'appât du gain (j'ai acheté comptant) a motivé tout ce beau monde, et a favorisé, peut-être pas sa malhonnêteté, mais en tout cas sa négligence...

Par TUT03

Bonjour

n'y a t il rien dans l'aspect extérieur, par là, je veux dire visible à l'oeil nu, de l'appartement qui laisse penser qu'il peut faire l'objet de travaux au point qu'il y ai mise en péril et qui aurait pu vous alerter ?

tous les travaux sont ils motivés uniquement par des défauts totalement invisibles lors de la ou des visites que vous avez du faire avant de signer le compromis ?

j'imagine mal à quoi ressemble un appartement qui nécessite de tels travaux sans toutefois qu'on ne puisse rien voir en le visitant, d'autant que vous déclarez avoir acheté un appartement "clefs en main" pour être tranquille

---
Par Nihilscio

Le courrier de la mairie a été adressé au syndic en recommandé, avec obligation de le transmettre aux propriétaires.
Rien ne dit que le syndic a averti les copropriétaires immédiatement. Il est fort possible qu'il ne l'ai fait que par la convocation à l'assemblée générale plusieurs semaines plus tard.

Par Plauch

alors pour répondre à la question de la visibilité du défaut, c'est... assez complexe. Il y avait immédiatement visibles à l'entrée dans le couloir, des planches recouvrant une partie du sol qui avait été mise à nu. L'agent et les proprios m'ont expliqué qu'une grosse fuite, réparée quand j'ai visité puis acheté, avait provoqué un affaissement du plancher à cet endroit. Et que les travaux pour refaire cette partie du plancher avaient été votés et seraient payés par les propriétaires. Ils m'ont plusieurs fois rassurée sur ce point, y compris devant le notaire. C'était même un argument de vente. En outre, il n'y avait en effet plus aucun problème de fuite, ni dehors ni dans les appartements. Tout m'a donc semblé cohérent. Sauf la lenteur du Syndic à réparer le plancher, je l'ai relancé à plusieurs reprises dès que j'ai eu les clés de l'appart. Et c'est au moment où il a envoyé la convocation pour l'AG portant sur le choix de l'entreprise, que j'ai découvert l'injonction de la mairie (envoyée plus d'un mois avant l'acte authentique). Et le rapport de l'expert, qui révélait des dégâts bien plus importants que la fuite et l'affaissement qui m'avaient été présentés... en réalité, deux canalisations sous l'immeuble sont aussi abîmées, et cela était invisible à l'oeil nu. De fait l'affaissement a touché aussi le plancher de ma chambre, et fragilisé la cloison, tous deux mitoyens du couloir. Tout cela invisible à l'oeil nu, mais parfaitement décrit dans le rapport de l'expert. Rapport qui m'a été, volontairement ou non, caché.

Par Plauch

Et pour répondre à Nihilscio : le syndic m'a affirmé avoir envoyé le courrier et le rapport d'expertise à tous les copropriétaires, au moment où il l'a reçu.
En outre, ce courrier a été précédé d'une visite des experts de la mairie, en septembre. Et tous les copropriétaires étaient présent, le vendeur me l'a confirmé.
En résumé, il me semble (mais je me trompe peut-être ?) que le motif de ma plainte porte davantage sur une réticence dolosive (le vendeur a tu sciemment l'injonction à faire les travaux, et au notaire, et à l'acquéreur), plus que sur un vice caché. Ce mensonge à lui seul me semble une faute, que les travaux relèvent d'un vice caché ou non.
Il s'agit d'une fausse déclaration dans un acte de vente.
Et cela, me semble-t-il encore, est punissable aux yeux de la loi.
A moins qu'un vendeur puisse déclarer impunément ce que bon lui semble dans un acte de vente ?...

Par Nihilscio

En somme, on ne vous a pas informé de l'injonction du maire mais vous étiez informé de la nécessité d'exécuter les travaux et le vendeur consent à en payer votre part. Je ne vois pas de quoi vous voulez le punir. Mais c'est à vous d'apprécier. Je crains que ce ne soit difficile à expliquer devant un juge.

Par Plauch

ah non je n'étais absolument pas informée de la nécessité des travaux. Ni quant à leur ampleur (3 mois minimum, avec une partie qui impacte mon logement). Ni quant à la menace d'une mise en sécurité de la mairie.
On m'a juste dit "on va refaire le plancher".
Entre reposer un dallage, et refaire toutes les canalisations, cloison et plancher de ma chambre, et injecter de la résine pour solidifier l'immeuble... il me semble que ce n'est pas la même chose.
Et donc, si je vous suis, le fait de mentir sur une injonction de travaux, et de le faire écrire dans un acte de vente, n'est pas une faute ? J'en déduis qu'on peut donc raconter n'importe quoi quand on vend, je ne vois pas pourquoi on prend un notaire. Mais bon, si ça se passe ainsi... la vente est, au mieux, une grand loterie, au pire, une arnaque légalisée.
Peut-être que mon honnêteté et ma transparence vis-à-vis des acquéreurs, lorsque c'est moi qui vends, est vieux jeu :)
En même temps, c'est une bonne nouvelle pour moi : je peux tout de suite revendre, en disant moi aussi : non mais, vous inquiétez pas, on va juste refaire l'entrée du couloir. Inutile en effet, dans ce cas, que je me casse la tête à aller devant la justice.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Difficile de vous suivre....
Si le vendeur paye les travaux, quel est votre préjudice ? Que voulez vous de plus ? Annuler la vente ?
Une procédure pour dol dure des années, même si apparemment vous avez de bonnes chances de gagner, est-ce bien utile ?
Vous annulerez la vente ou aurez une indemnisation des travaux. A vous de voir si un accord amiable n'est pas plus rapide et avantageux.

Par Plauch

Mon préjudice : minimum 3 mois de lourds travaux, pendant lesquels je ne sais pas si je vais pouvoir rester sur place. Or, je travaille à domicile, écrivain public.
Et sur le principe : mentir pour faire une vente. Personnellement, je ne trouve pas ça normal.
Mais je suis peut-être la seule que ça choque.
Donc, si demain je vous vends cet appart ou un autre, sans vous mentionner ni l'injonction de travaux, ni la menace d'arrêté de péril de la mairie, ni l'ampleur de ces travaux pour garantir la sécurité de l'immeuble, vous trouverez cela normal et ne réagirez pas ?
Moi aussi, j'ai du mal à suivre votre logique...

Par Plauch

Cela dit, je vous rejoins sur le fait que trouver un accord à l'amiable serait le mieux.
Vu l'état de l'immeuble à l'achat, il ne valait pas le prix où je l'ai payé. Un remboursement d'une partie du prix me semble légitime.
Je trouve profondément injuste et anormal qu'un vendeur puisse mentir allègrement devant notaire, et s'en tirer sans dommages.

Par YANN

Bonjour avez vous eu gain de cause ? et des dedommagements financiers ?
il me semble etre dans le meme cas que vous Pauch