Achat appartement : comment obtenir dossier procédure en cours

---
Par Josephine

Bonjour à vous,

Il y a quelques mois j'ai acheté un appartement, c'est mon tout premier bien, je n'ai pas d'expérience. La résidence se trouve en procédures pour malfaçons ? d'une part pour les parties communes, d'autre part pour les parties privatives. J'en ai été informée, c'est écrit dans l'acte, sauf que j'ai découvert que certaines malfaçons n'y sont pas mentionnées, ce qui m'a amenée à relire l'acte.

Dans ce dernier, il est mentionné que l'acheteur recevra les fruits de la procédure sur les parties privatives (l'appartement où je vis maintenant) et que l'acheteur recevra les fruits de la procédure sur les parties communes.

Réveillée par les malfaçons non mentionnées mais aussi par le mensonge massif qui m'a été fait sur la tranquillité des lieux, j'ai réalisé que j'ignore tout de ces procédures qui concernent le bâtiment. Et je réalise aussi que j'ai été totalement exclue de la procédure sur la partie privative qu'est l'appartement, ce qui en soi me paraît bizarre ? comme si j'étais une petite souris qui aurait juste acheté un petit morceau des murs communs pour s'y loger, comme si je n'avais pas acheté un appartement assis sur des malfaçons et qui a grand besoin d'être amélioré (acoustique et thermique) pour une meilleure qualité de vie, actuellement bien médiocre.

Les seuls documents dont je dispose sont des rapports d'expertise mis en annexe de l'acte. Afin de comprendre plus précisément, j'ai donc demandé les dossiers des procédures, qui seuls peuvent notamment indiquer ce qui a été demandé. Je passe des détails pour dire que l'avocate en charge de la procédure sur le privatif a refusé de transmettre le dossier, se disant Conseil du vendeur (elle l'est aussi d'autres propriétaires de la copropriété), la notaire dit qu'elle ne l'obtient pas.

Pouvez-vous s'il-vous-plaît m'éclairer ?
? Vu que ces documents sont les seuls à pouvoir éclairer la clause évoquée ci-dessus, pourquoi ne sont-ils pas en annexe de l'acte ? Pourquoi ne m'a-t-on pas éclairée ?
? La notaire n'est-elle pas en droit de demander ce dossier et de l'obtenir ?
? L'avocate a-t-elle le droit de s'opposer ainsi ?
? Cette clause sur les fruits des procédures, est-elle juste, normale ?
Quels sont mes droits ? Que dois-je dire, faire, savoir ? Tous vos éclairages et conseils seront plus que bienvenus !

Par avance merci, et merci de m'avoir lue.
Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,
On ne comprend pas bien ce que le vendeur fait encore dans cette procédure... puisqu'il vous a substitué dans ses droits sur cette procédure.
Consultez un autre avocat qui vous aidera à obtenir les informations et vous aidera à démêler les fils.
Cette affaire est suffisamment complexe pour que vous évitiez les économies de bouts de chandelle.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suppose qu'il faut plutôt lire : il est mentionné que le vendeur recevra les fruits de la procédure sur les parties privatives (l'appartement où je vis maintenant) et que l'acheteur recevra les fruits de la procédure sur les parties communes.

Ce que je comprends est que le vendeur vous a informé des défauts et qu'il s'est engagé à les réparer. Pouvez-vous le confirmer ? Dans ces conditions, la procédure qu'il a engagée contre le constructeur ne vous concerne pas et il n'y a pas de raison à ce que vous preniez connaissance du dossier. La clause sur les fruits des procédures laisse alors les aléas pour le vendeur. De toute façon, si vous voulez être tenue au courant de l'évolution de la procédure, c'est à votre vendeur qu'il faut le demander. Ce n'est ni au notaire dont la mission est terminée ni à l'avocat qui n'a de compte à rendre qu'à son client.

A quoi exactement, aux termes de l'acte de vente, le vendeur s'est-il engagé en ce qui concerne les malfaçons ?

Quelles sont les autres malfaçons non mentionnées dans l'acte que vous avez découvertes ?

Par yapasdequoi

@Nilhilscio : vous avez sans doute raison sur la coquille. Et vous avez aussi écrit "acheteur" en pensant "vendeur" ?

Par Nihilscio

Merci de me le signaler. Je viens de corriger. Il n'y a plus de coquille dans mon précédent message.

Par yapasdequoi

Oui c'est nettement plus clair ainsi.

Par Josephine

Bonjour et un chaleureux merci vos réponses, et aussi pour vos questions.

En effet, c'est bien ce qu'il fallait lire, le vendeur recevra les fruits de la procédure sur les parties privatives : on comprend que celui-ci ne m'a pas substituée dans ses droits mais qu'il m'a exclue totalement. C'est sur la procédure sur les parties communes qu'il m'a substitué ses droits. Mais nous ne savons rien de ces procédures. Je ne comprends pas que la notaire ne s'en soit pas préoccupée, n'est-ce pas une question de droits ?

Le vendeur ne s'est engagé à rien du tout ? sauf, si j'ai bien compris, à prendre à sa charge les éventuels futurs frais de justice pour la procédure des communs (sachant qu'elle dure depuis une dizaine d'années). C'est tout.

Le vendeur a acheté sur plans et avait demandé le label BBC, qui n'a pas été livré. L'acte fait uniquement état de ce défaut de livraison du BBC, avec moult détails techniques incompréhensibles (qui me font bêtement penser qu'il y a peut-être un souci thermique autre que le non-BBC, qu'entre BBC et classe énergie D tel qu'indiqué par le diagnostic il y a une grosse marge).

Ce dont l'acte ne parle pas : l'acoustique, qui est catastrophique. Dès le premier jour en venant faire le ménage j'ai constaté que le lieu était très sensible sur le plan sonore. Dans le même temps, j'ai appris du voisinage que la résidence est en procédure pour ça, sans autres détails que le montant très conséquent qui aurait été demandé par le vendeur pour dommages et intérêts et travaux d'isolation (thermique et/ou acoustique je l'ignore et c'est tout ce que je sais).

Il y a une dizaine de jours avec mon agent immobilier (qui n'a pas plus été informé que moi) nous avons eu un nouveau rendez-vous avec la notaire et le père du vendeur (ce dernier étant en cure...). J'ai argumenté comme j'ai pu, avec mon instinct et le bon sens de la vie, bizarrement je n'ai pas vraiment rencontré d'opposition, mais de basses petites man?uvres supposées, j'imagine, me déstabiliser. Sauf que je me tiens droite dans mes bottes. Ainsi chaussée, je m'entête à vouloir les dossiers des procédures, je n'en démords pas.

Ce rendez-vous a d'une part permis que soit reconnu le fait qu'il y a un gros souci de voisinage depuis des années et d'autre part a confirmé qu'il y a un souci avec la "clause" dont je parle. Un nouveau rendez-vous doit se tenir dans les jours qui viennent, la notaire doit éditer un nouveau document...

Je continue de m'interroger sur le rôle de la notaire, ses fonctions, son autorité, l'opposition de l'avocate, mes droits, etc.

J'espère avoir répondu à vos questions (à votre disposition pour d'autres), et j'espère que vous pourrez m'éclairer, j'ai bien besoin d'outils en vue de ce prochain rendez-vous.

Encore merci pour votre intérêt et vos réponses.
Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'avez pas répondu à mes questions.

Quels sont les défauts sur les parties communes qui font l'objet d'une procédure ? Je suppose que les isolations thermique et acoustiques sont des parties communes.

Quels sont les défauts sur les parties privatives qui font l'objet d'une procédure ?

La consultation du dossier sur les parties communes doit être demandé au syndic. Si vous voulez avoir connaissance des dossiers portant sur les parties privatives, il faut le demander à votre vendeur.

Par Josephine

Bonjour,

@Nihiliscio :

Pour les communs, rien n'est précisé.

Pour le privatif, il est juste écrit « notamment pour défaut de livraison du BBC ».

Et l'acoustique n'est pas du tout mentionné dans l'acte.

Lors du dernier rdv chez la notaire, celle-ci a demandé au père du vendeur de d'obtenir l'aide de l'avocate pour le dossier portant sur les parties privatives.

Je n'y comprends rien.

Par Nihilscio

Je n'y comprends rien.
Moi non plus.

Par yapasdequoi

Vous aviez un notaire commun ?
N'y comprenant rien, pourquoi avez vous persisté à signé cet achat ne répondant pas à vos critères et entaché d'une procédure dont vous ne bénéficierez pas en cas de réussite ?
Vous pouvez prendre conseil auprès d'un AUTRE avocat pour vérifier si vous ne pourriez pas annuler cette vente pour dol/vice du consentement.