Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

ERNMT et achat immo

Par caro123

Bonjour,

J'ai acheté mon appartement au rez de chaussé en septembre 2014.

Auparavant, on m'a fourni un document: l'état des risques naturels miniers et technologiques datant de 2012, fait par une société privée, pour que je puisse les regarder avant la signature de l'acte de vente. RAS aucun PPR n (plan de prévention de risques naturels) coché. Dans le document final le jour J, je signe et je paraphe les pages correspondantes identiques aux renseignements communiqués.

Le 31 mai 2016: inondation avec déclaration catastrophe naturel sur la commune. Réunion entre le maire et les habitants concernés, j'entends parlé d'un plan anticipé inondation.

Je récupère mon appartement en mars. Fait du hasard, je regarde (aujourd'hui) mon acte de vente et je trouve à la fin un document identique a mais du ministère de l'écologie et du développement durable, datant de 2006 au milieu des documents du syndic de copropriété (non paraphés, non signé) ou les cases PPR n inondation et mouvement de terrain appliqué par anticipation et approuvé sont cochées.

Je me pose donc la question: si lorsque j'ai signé ces documents et qu'il y avait effectivement un PPR n est ce qu'il y a un vice caché? La responsabilité incombe-t-elle au vendeur (qui a fourni un document qu'il pensait honnête), à la société privée, à l'agence immo ou au notaire?

Quel sont les recours possibles? L'annulation de le vente (que je ne souhaite pas après trois ans), des dommages intérêts (pour la dévaluation de mon bien suite au sinistre)?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par florian15

Bonjour,

Ce document réglementaire une fois approuvé s'impose aux autres documents qui doivent être soumis à l'acquéreur d'un bien.

Pour autant, son absence au dossier administratif ne constitue pas un vice caché de la chose vendue dès lors que ce bien n'a pas été atteint préalablement à sa vente, que ce document ne constitue qu'un plan de prévention du risque.

Par contre, sa non révélation caractérise une man?uvre dolosive (DOL) au sens de l'article 1137 du Code civil :

« Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges".
Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie ».

Ainsi , votre consentement au contrat a été vicié.

Le DOL constituant une faute, sa victime si elle l'entend, peut demander l'annulation de la vente peut dans le cadre d'une responsabilité délictuelle, réclamer à son VENDEUR des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Par caro123

Merci pour votre réponse.

Le document a été émis par une société privée (celui que j'ai signé). Il me semble que le vendeur a payé pour obtenir ce document qui devait être conforme à la réalité.

Supposons que je choisisse de vendre mon bien que je demande des documents à titre onéreux qu'on me fournit quelque chose de faux comment puis-je le savoir? Est-ce que je suis quand même considérée comme responsable?

J'ai retrouvé l'arrêté sur lequel se base le fameux ERNMT (cité à l'intérieur). Il y a bien un défaut d'information. Quand je pense que c'est la même société qui a effectué tous les autres diagnostics (gaz amiante...).

Est-ce que je peux me retourner contre cette société qui a visiblement mal fait son travail?

Par florian15

Re-,

Dans votre second topic vous changez de sujet, passant d'un problème d'un bien frappé d'un PPRn que vous auriez acquit à moindre prix si le vendeur vous avait informé de son existence, à la responsabilité du professionnel qui aurait faussé ce document, ce qui est autre chose.

Donc, en ce nouveau cas, ce n'est pas vous qui a diligenté ce professionnel ; vous n'êtes pas en contrat avec lui au visa de l'article 1101 du Code civil : « Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations ».

Dans votre exemple, oui vous seriez responsable malgré votre méconnaissance du sujet, mais pour autant, il est de votre droit simultanément ou à la suite d'une action intentée à votre encontre par l'acquéreur, d'appeler en responsabilité le véritable mis en cause, c-à-d celui qui vous a fournit un document erroné car en vérité, l'acquéreur ne peut savoir si le vendeur n'était pas de mèche avec ce professionnel pour qu'il fournisse des données erronées.

Enfin, concernant votre dernière question, vous pouvez toujours demander des explications à la société qui a mal exécuté son travail, mais je doute que vous receviez de sa part un moindre retour.

Par caro123

Non il ne s'agit pas de moi, c'est une illustration (je pensais faire simple...) car il est vrai que je ne comprends pas pourquoi ce serait le propriétaire qui serait en cause à moins de prouver sa mauvaise foi.

Je suis bien l'acheteur. L'ancienne propriétaire est revenue habiter dans l'immeuble après l'inondation (mais à l'étage cette fois-ci...) . C'est pour cette raison que je présume de sa bonne foi.

Je suis sidérée.

Merci pour vos réponses.

Par florian15

Bonjour,

J'ai bien compris qu'il ne s'agissait pas de vous ; j'ai répondu à votre exemple.

Il n'y a aucune injustice qu'un vendeur soit toujours responsable fut-t-il de bonne foi ; il en est ainsi par exemple dans le cas d'un vice caché de la chose vendue où un distinguo de sanctions est fait entre la bonne ou la mauvaise foi du vendeur, car en quoi l'acheteur devrait payer un prix d'un bien qui ne correspondrait pas à ce qu'il devrait être, tel annoncé avant son acquisition.

Ainsi le vendeur de bonne foi doit compenser le préjudice subi par son acquéreur ; c'est la renégociation du prix du bien.