



## Vente immobilière : vice de consentement ?

-----  
Par Layaro

Bonjour,

Je viens sur ce forum parce que je me retrouve dans une situation dont je ne sais pas comment sortir?

J'ai acheté il y a quelques mois un appartement que je n'ai pas pu occuper de suite (je ne travaille pas sur place). Lors des congés de fin d'années, j'y ai passé la semaine avec mes enfants (sans y faire ni fête, ni travaux, ni bruits particuliers quels qu'ils soient), et j'ai eu la surprise de recevoir dans ma boîte au lettre un « rappel au règlement » provenant du gardien (faisant suite à des plaintes d'occupants de mon immeuble) de la résidence, accompagné d'un document appelé « règlement de copropriété » dans lequel ont été surlignés les articles évoquant le fait que la résidence est « silencieuse » de 22h à 8h du matin. En gros, ni télévision, ni écoulement d'eau, ni discussion à haute voix? !

Lors de la signature du compromis, j'ai eu à ma connaissance un document de 212 pages qui s'intitule "ÉTAT DESCRIPTIF ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ" que j'ai lu attentivement et intégralement. Il y était stipulé des généralités sur l'usage des parties communes, l'utilisation des balcons etc? J'ai donc évidemment pensé qu'il n'y avait pas d'autres règles en vigueur.

Dans les faits, si j'avais eu connaissance des règles drastiques de cette résidence, je n'aurais pas acheté cet appartement, car je l'ai pris pour y vivre avec mes enfants, recevoir des amis etc? J'ai passé des jours très difficiles à la suite de cette découverte.

Aujourd'hui je me dis que j'ai quand même été flouée, le gardien m'affirme que j'aurais dû avoir ce document lors du compromis et ce n'est pas le cas. Je pense que les vendeurs l'ont sciemment omis, et c'est d'ailleurs peut-être ces règles très contraignantes qui les ont décidés à vendre seulement 2 ans après leur achat (la raison officielle était un départ dans un autre département). Il y a donc certainement vice de procédure, ou vice de consentement et je souhaiterais faire valoir mes droits.

Mes questions sont donc : qu'est-ce que je dois faire pour tenter d'obtenir réparation (annulation de la vente et remboursements de tout les frais ou dédommagement financier pour que je puisse revendre ce bien sans y laisser de plumes sachant tous les frais engagés lors de l'achat, les travaux effectués et le risque de ne pas le vendre aussi cher que le prix payé) ? Dois-je commencer par contacter le notaire (en LRAR, prendre RV ?) expliquant le problème ? Dois-je contacter un avocat en premier lieu (je n'ai pas d'assistance juridique malheureusement) ? Dans quel type de procédure je risque de m'embarquer et quel résultat je peux espérer ?

Je vous remercie infiniment pour votre aide

-----  
Par isernon

bonjour,

êtes-vous certain qu'il ne s'agit pas d'un règlement intérieur qui doit être affiché et non de votre règlement de copropriété.

je vous conseille de vous renseigner auprès du syndic de copropriété.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer il faut vous intéresser à la validité juridique de ce document.

Il est peut être seulement dissuasif, surtout s'il n'a pas été publié au SPF, il ne vous est pas opposable et vous pouvez recevoir vos amis et vivre tranquillement dans le respect de la légalité.

-----  
Par Layaro

Merci pour vos réponses.

Apparemment il s'agit d'un extrait du règlement de copropriété d'après le gardien (d'ailleurs ce document n'est pas affiché), qui me certifie que j'aurais dû en prendre connaissance chez le notaire.

Concernant la validité juridique du document, qui peut me renseigner ? Est-ce le notaire (mais étant le notaire des vendeurs je ne suis pas sûr de sa neutralité...), ou faut-il contacter un organisme ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez reçu un exemplaire du règlement de copropriété à la signature du compromis. Il faut donc le lire ! Et si c'est bien le cas, vous n'avez pas de recours contre le vendeur qui vous a bien informé selon la loi.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le vice du consentement sera très difficile à établir.

D'un côté les copropriétaires, le syndic et le gardien continueront à se manifester désagréablement à votre égard et vous n'y pourrez rien.

Mais, d'un autre côté, ils ne pourront en pratique rien faire de concret pour sanctionner les nuisances que vous causeriez, à supposer que vous en causiez.

Juridiquement il est très difficile d'apporter la preuve de nuisance sonores. On peut vous accuser de toutes sortes de choses mais les prouver, c'est une autre affaire.

Le document que vous a remis le gardien est douteux. Est-ce réellement le règlement de copropriété ? Si oui, il doit être publié par le service de la publicité foncière. S'il n'a pas été publié, il ne vous est pas opposable.

Quoiqu'il en soit, le règlement ne doit pas être abusif. La loi 65-557 qui régit les copropriétés dispose à l'article 9 que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Toute prescription du règlement de copropriété qui vous empêcherait d'user de façon normale de votre appartement, en vous empêchant de faire fonctionner un téléviseur après 22 h notamment, serait réputée non écrite. Il faut évidemment veiller à minimiser les bruits mais, l'isolation phonique de l'immeuble étant ce qu'elle est, les habitants de l'immeuble doivent accepter des troubles inévitables, tant qu'ils ne sont pas anormaux. C'est bien sûr très subjectif et la limite au-delà de laquelle le trouble devient anormal est difficile à déterminer. C'est laissé le cas échéant à l'appréciation du juge et la charge de la preuve incombe à celui qui se plaint.

-----  
Par Layaro

Le problème est là : sur les 212 pages du règlement que j'ai eu au compromis, il n'y a pas cet extrait-là, qui se présente sous la forme d'une page. Et je ne comprends pas comment c'est possible

-----  
Par yapasdequoi

Si ce texte n'a pas été publié au SPF, il n'a pas de vous n'avez aucune raison d'en tenir compte.