



Achat appartement et vice caché?

Par **sandrafti**, le **10/12/2015 à 17:40**

BONJOUR **marque de politesse** [smile4]

Nous avons visité notre appartement au mois de Juillet, il avait été complètement repeint. L'état des murs intérieurs était correct, tout blanc.

au bout d'un mois, nous avons pu remarquer que des moisissures commençaient à se former un peu partout dans l'appartement (fenêtres, murs, poutres, portes...). Nous avons commencé à nous inquiéter d'autant plus que le phénomène ne fait que s'accroître.

un expert nous a dit que cela provenait d'un problème d'humidité importante dans l'appartement. Il a aussi noté que la peinture avait été refaite pour cacher la moisissure et que c'était donc un problème antérieur à notre arrivée. D'après lui, cela pourrait même nous nuire si on décidait de revendre.

Pour ne rien arranger, l'isolation phonique de cet appartement est déplorable : nous entendons parler les voisins du dessous, prendre leurs douches, cuisiner, on sent les odeurs de cuisine alors que l'immeuble a été construit en 1986. On pense que cet immeuble ne répond pas aux normes d'isolation normales.

Enfin, qu'elle ne fut notre surprise d'apprendre que la copropriété est engagée dans une procédure juridique de bornage de terrain entre d'autres copropriétés.

Est-ce que tous ces problèmes ne sont pas des vices cachés? comment peut-on se défendre contre un propriétaire malveillant. merci

Par **morobar**, le **10/12/2015** à **18:07**

Bonjour,

Ce ne sont pas des vices cachés, et heureusement pour vous.

En effet les actes de mutation immobilières comportent tous une exonération de garantie des vices cachés, de sorte que vous ne pouvez pas rechercher le vendeur sur ce point.

Par contre il n'en va pas de même si le vendeur connaissait ces vices et en a dissimulé l'existence, car on est en présence de manœuvres dolosives, de nature à vicier le consentement de l'acheteur.

Pour ce qui est du contentieux engagé au niveau du syndicat, le syndic a du en faire part à un moment ou l'autre, par exemple dans le pré-état daté ainsi que dans l'état daté.

En outre vous devez avoir copie des 3 derniers PV d'Assemblée Générale.

Les normes aussi bien électriques que acoustiques changent tous les jours. Il n'y a donc jamais rien aux normes du jour.

En relisant votre propos, je me pose la question de votre statut, nouveau propriétaire ou nouveau locataire ?

Par **sandrafi**, le **11/12/2015** à **08:34**

Bonjour et merci de votre réponse très rapide. nous sommes nouveaux propriétaires et malheureusement pour répondre à votre question, étant donné qu'il n'y a pas de syndic dans cet immeuble, aucune AG n'a été faite. rien ne figure donc dans l'acte de vente, ni ailleurs. Nous avons été au courant de cette procédure qu'il y a une semaine soit 2 mois après notre achat.

A aujourd'hui, sur les conseils de notre protection juridique, nous avons envoyé un courrier en recommandé à l'ancienne propriétaire pour lui demander une entrevue afin de lui exposer les problèmes que nous rencontrons.

Merci encore de vos réponses.

Par **Lag0**, le **11/12/2015** à **08:53**

[citation]étant donné qu'il n'y a pas de syndic dans cet immeuble[/citation]

Bonjour,

Un syndic est obligatoire pour une copropriété !

Je suppose que votre notaire, lors de la vente, a du attirer fortement votre attention sur ce point ? Comment l'état daté a t-il pu être communiqué sans syndic ?

Par **sandrafi**, le **11/12/2015** à **09:07**

Bonjour,

C'est bien indiqué dans l'acte de vente qu'il n'y a pas de syndic mais aucune mention contraire n'a été émise par le notaire.

Par **morobar**, le 11/12/2015 à 10:08

Bonjour,

Sans syndic je ne vois pas comment les charges communes sont établies, payées, réparties ni par qui.

Et qui a pu engager la copropriété dans une aventure juridique sans disposer de la personnalité juridique.

En l'espèce le pouvoir de représentation du syndicat des copropriétaires.

Par **sandrafi**, le 11/12/2015 à 10:35

En fait, aucune charge n'est établie, quand il y a des frais à prévoir, tout le monde se réunit et partage la somme. et concernant, la procédure, chacun se représente seul d'après ce que j'ai compris mais nous ne sommes là que depuis 2 mois.

Par **morobar**, le 11/12/2015 à 10:55

Hé bien à la prochaine réunion vous refusez purement et simplement de payer quoique ce soit.

Vous réclamez la tenue d'une AG et la désignation d'un syndic, professionnel ou bénévole.

Il aura en outre la charge d'établir un règlement de copropriété ou un état de division pour le calcul des tantièmes et la répartition des éventuelles charges spéciales.

Il devra se faire aider par un géomètre, ils ont l'habitude.

Pour ce qui est des contentieux en cours, si vous ne vous sentez pas concerné, vous restez en dehors des controverses.

Une copropriété sans syndic, c'est de gros ennuis en perspective, un jour ou l'autre, pas pour le changement d'une ampoule, mais lorsqu'il va falloir refaire la toiture ou le ravalement.

Par **sandrafi**, le 11/12/2015 à 11:18

vous ne pensez pas si bien dire. lorsque nous avons visité l'appartement, un accord avait été signé entre les 4 co-proprétaires avaient donné leurs accords signés pour des travaux de façade. Etant donné que les travaux devaient commencer en septembre c'est-à-dire avant la vente du bien, la propriétaire nous a consenti une remise correspondant à notre quote-part. nous avons accepté mais lorsque nous avons emménagé, rien n'avait commencé car l'une des propriétaires s'était désistée et n'avait pas versé son premier chèque d'acompte. Un appel à la mairie a suffi pour nous confirmer qu'aucune autorisation (en plus) n'avait été faite pour ces travaux de façade.

Par **Lag0**, le 11/12/2015 à 13:04

[citation]C'est bien indiqué dans l'acte de vente qu'il n'y a pas de syndic mais aucune mention contraire n'a été émise par le notaire.[/citation]

Il est vrai que cette vente a eu lieu avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Une telle vente ne pourrait plus se faire aujourd'hui.

Quoi qu'il en soit, avec une copropriété de 4 lots, il est assez simple d'avoir l'un des copropriétaires comme syndic bénévole, le travail à faire reste raisonnable.

Je fus longtemps syndic d'une petite copropriété (3 lots)...

Par **sandrafti**, le **11/12/2015 à 14:10**

un syndic bénévole ne met paraît envisageable au vue de la mauvaise foi d'une des propriétaires qui refuse de participer à la rénovation de la façade.

Quoi qu'il en soit, pour mon cas, il apparaît que la personne qui nous a vendu cet appartement nous a caché beaucoup de choses (humidité, procédure judiciaire)

Si elle ne fait pas suite à mon courrier, il va s'en dire que j'engagerai une procédure étant donné qu'elle connaissait l'existence de tous ces problèmes.

merci encore pour vos réponses.

Par **Lag0**, le **11/12/2015 à 18:18**

[citation]un syndic bénévole ne met paraît envisageable au vue de la mauvaise foi d'une des propriétaires qui refuse de participer à la rénovation de la façade. [/citation]

C'est pourtant ce qu'il y a de mieux pour une petite copro. Un syndic professionnel, avec si peu de copropriétaires pour répartir ses émoluments, cela revient très cher. Sans parler d'un administrateur judiciaire...

Par **morobar**, le **11/12/2015 à 18:56**

L'humidité c'est possible, mais les procédures judiciaires de ses voisins, il n'a aucune obligation s'il n'est pas concerné.

En outre cette humidité peut survenir après un incident concernant la toiture et pas forcément préexistante.

Par **sandrafti**, le **13/12/2015 à 09:09**

Dans l'acte de vente du 5 octobre 2015, il est indiqué que l'immeuble ne possède pas de syndic, nous n'avons pas eu le règlement de copropriété. Est ce légal, n'y a t il pas vice de forme? Est ce que le notaire a bien son travail? Merci de vos reponses

Par **Lag0**, le **13/12/2015** à **10:40**

Non, bien sur que le notaire n'a pas fait son travail. Je suppose que c'était votre notaire puisque vous êtes l'acheteur, raison de plus pour qu'il vous apporte toute l'aide que vous étiez en droit d'attendre !

A l'avenir, changez de notaire...

Par **sandrafti**, le **14/12/2015** à **07:57**

Bonjour, Est-ce que cela veut dire que la vente n'aurait jamais dû avoir lieu sans avoir constitué un syndic au préalable? Est-ce que, pour autant, au vu de la loi alur, mon acte de vente peut être considéré comme caduque ou Est-ce que je peux me retourner contre mon notaire qui aurait dû exiger un syndic? merci de vos réponses.

Par **Lag0**, le **14/12/2015** à **08:04**

Non, l'acte de vente n'est pas caduque.

Simplement, le notaire aurait du vous alerter sur la situation de cette copropriété qui n'est pas conforme (devoir de conseil).

Vous auriez alors pu prendre votre décision en toute connaissance de cause.

Par **sandrafti**, le **14/12/2015** à **08:08**

En effet, aucun document de copropriété n'a été fourni. n'était-ce pas une obligation légale du notaire? j'aurai peut-être aussi été informée, à ce moment-là, qu'il y avait une procédure de bornage de terrain contre les voisins en cours.

Par **morobar**, le **14/12/2015** à **15:31**

Bonjour,

Il vous a été répondu que le notaire avait quelque peu négligé son devoir de conseil.

Pour ce qui est de la procédure de bornage, laquelle ne concerne pas la copropriété mais un ou plusieurs copropriétaires je doute que le notaire en ait connaissance.

Sauf s'il s'agit d'un marabout africain en reconversion, il ne peut connaître que les situations portées à sa connaissance, principalement par l'acte de mutation antérieur et l'état daté du syndic, lequel n'existe pas.

Par **sandrafti**, le **14/12/2015** à **15:36**

Effectivement, je doute que le notaire en ait eu connaissance. c'est la personne qui nous a vendu l'appartement qui aurait du nous tenir informés. en ce qui concerne la procédure de bornage, elle concerne bien la copropriété puisqu'elle pourrait perdre des m² de terrain.