



Fausses factures

Par VERCIN

Bonjour,

J'ai acquis une maison entièrement rénovée en 2021.

Après quelques recherches auprès des entreprises concernées il s'avère que mon vendeur a édité, lui-même , cinq factures pour un montant de 55000 ?.

La vente peut-elle être annulée?

Que faire?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Si j'ai bien compris, le vendeur a rénové lui-même la maison et a fait de fausses factures en usurpant l'identité d'artisans ?

Y a-t-il des malfaçons ?

Ces fausses factures peuvent constituer un dol, mais pour annuler la vente il faudrait à mon avis prouver un préjudice. Si les travaux ont été faits dans les règles de l'art, vous obtiendriez plutôt une indemnisation.

Il faut soumettre le dossier à un avocat.

Il y a matière à porter plainte pour le faux, indépendamment de la demande d'annulation pour dol.

Par VERCIN

Merci beaucoup pour votre réponse.

Le vendeur n'a pas fait, lui-même, les travaux il les a fait faire par des petites entreprises au noir.

Il a, effectivement, usurpé les identifiants d'entreprises qui ne sont pas intervenues elles-mêmes.

Concernant les malfaçons il faut plutôt parler d'inventions de travaux exemple: forfait d'isolation laine de verre de 20 cm en toiture alors qu'il n'existe aucune isolation après vérification.

Merci encore.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La vente peut être annulée si cette situation modifie des éléments essentiels de la transaction.

Consultez un avocat, il vous sera indispensable si vous voulez assigner le vendeur pour dol.

Par VERCIN

Merci à vous

Par AGeorges

Bonjour Torix,

Pour récapituler :

- Un vendeur immobilier avait fait réaliser des travaux au noir, avec donc FRAUDE à la TVA,
- Pour justifier à son acheteur des travaux réalisés, il a émis des fausses factures au nom d'autres entreprises qui ne sont pas intervenues du tout dans le bien,
- Et pour faire bonne mesure, il a également imprimé des factures de travaux fictifs ne correspondant à aucuns travaux effectivement réalisés.

Il serait intéressant de savoir s'il a AUCSI utilisé ses factures bidons pour obtenir une baisse de plus-value, à moins qu'il ne s'agisse de sa résidence principale.

Les fautes peuvent encore être aggravées par le fait que vous pourriez prendre comme bases certaines de ces factures pour exiger certaines garanties sur les travaux effectués.

Les entreprises concernées par l'utilisation illégale de leur références pourraient bien se porter partie civile dans la procédure, sachant que la fausse facture relève du pénal.

Tout cela peut aller assez loin.

Je recommande aussi l'avocat.

Par VERCIN

Merci pour votre réponse.

Juste un détail: le vendeur n'est pas agent immobilier c'est le gérant d'une SCI et c'est la SCI qui a vendu la maison.

Par ailleurs le fait que les travaux aient été réalisés au noir nous privent totalement de garanties décennale ou RC.

Merci encore,

Par Isadore

Et même si la vente n'est pas annulée, il y a matière à se faire indemniser si les travaux sont non conformes à ce qui a été affirmé.

En plus du dol, selon la nature des travaux il pourrait y avoir un vice caché (par exemple si on vous a vendu une passoire thermique indécente au prix d'un logement correct en camouflant le manque d'isolation).

Il y a une jurisprudence qui va dans le sens de l'annulation de la vente quand le logement est mal isolé (si l'acheteur n'a pas été prévenu avant la vente) :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/5fca4c8636641d72e3a33766]https://www.courdecassation.fr/decision/5fca4c8636641d72e3a33766[/url]

Par yapasdequoi

Non, vous n'êtes pas privés des garanties décennales. Simplement ce n'est pas un assureur qui s'en charge, c'est le vendeur lui même (comme s'il avait fait les travaux lui même).

Mais ce n'est a priori pas le plus grave. Votre acte de vente fait état de travaux qui n'ont pas été réalisés ou dont la conformité est douteuse. Et comme les factures sont fausses, le vendeur ne peut pas nier le savoir.

Un dol devrait être possible à prouver. Consultez un avocat.

Par VERCIN

Merci infiniment ISIDORE et YAPASDEQUOI.

Vos infos nous sont extrêmement précieuses.

Nous espérons simplement que le fisc nous laissera un peu de grain à moudre car j'ai bien peur que cette SCI traîne, derrière elle, pas mal de casseroles.

Merci encore à tous.

Par AGeorges

Bonsoir Vercin,

nous privent totalement de garanties décennale ou RC.

C'est nettement plus compliqué mais positif que ça :

Des travaux sont ou ne sont pas de nature décennale,

S'ils en sont (toit, etc), c'est l'entrepreneur qui réalise ces travaux qui vous DOIT une garantie décennale. En principe, un professionnel s'assure pour cela en souscrivant une assurance décennale pour un certain type de travaux. Et, de votre côté, vous êtes supposé souscrire une assurance DO pour faciliter les démarches en cas de dommage décennal. Il convient de ne pas mélanger les termes.

Avec les fausses factures, vous pourriez (presque) réclamer la garantie décennale à une société qui ne vous connaît pas !

Il devrait finalement être établi que le vendeur a fait les travaux lui-même (les sociétés au black vont nier toute intervention) et dans ce cas, c'est la SCI vendeuse qui vous devra les garanties décennales. Ayant un statut de particulier (à vérifier), la SCI n'aurait pas la possibilité de souscrire une assurance décennale, et ce serait probablement trop tard dans tous les cas puisqu'une telle assurance doit être active au début des travaux.

Si la SCI a dilapidé ce que vous avez payé en achetant le bien, vous aurez bien du mal à lui soutirer de l'argent pour un dommage décennal, surtout dans quelques années !

Tout cela est tellement tordu que l'annulation de la vente semble être la meilleure solution. Mais la SCI sera-t-elle en mesure de vous rembourser ?

Par Isadore

Il y a matière à agir au pénal. Ce n'est pas la SCI qui a écrit toute seule comme une grande ces fausses factures avec ses petites mains, ni qui les a remises au notaire en se rendant à l'étude sur ses petits pieds...

On n'est pas dans le cas d'un "simple" problème civil, l'auteur d'une infraction pénale ne peut pas se dissimuler derrière une société pour échapper à sa responsabilité.

Donc si la SCI ne peut vous indemniser "seule", vous pourrez vous tourner vers les auteurs du délit (s'ils sont solvables).

En plus les associés d'une SCI sont responsables de ses dettes sur leur patrimoine personnel.

Je pense qu'il faut voir un avocat qui élaborera avec vous une stratégie globale, afin d'attaquer à la fois la SCI et les personnes physiques impliquées dans ce qui est délit passible de prison ferme.

Par ouestpassecharlie

Avant d'évoquer le DOL... Faut déjà avoir envie ? Mise à part cette histoire de factures, sentez-vous bien dans votre bien?

Ne peuvent-ils pas déjà se retourner contre le diagnostiqueur ?

Mise à part l'isolation, les travaux sont-ils mal faits?