



Fuite d'eau le jour de la signature de l'acte

Par emonia

Bonjour,

En cours d'achat d'un appartement situé au dernier étage d'une copropriété, je devais signer l'acte authentique aujourd'hui. La banque a fait le virement du prêt, que je commence déjà à rembourser ... + mon apport .. bref c'était jour de fête

Problème lors de la dernière visite ce matin, je découvre une fuite provenant du plafond....

Je sais que des travaux doivent être réalisés sur le toit, mais là, je découvre qu'une bache couvre une partie du toit... (on parle d'un immeuble de 240 appartements)... Je ne le savais pas, mais désormais je sais que mon futur appartement est concerné également.

Le notaire a reporté la signature de l'acte (je ne l'aurai pas signé de toute façon aujourd'hui)... l'agence immobilière, qui est aussi le syndic va intervenir sur le toit pour remettre la bache. Et la propriétaire a téléphoné à son assurance habitation pour déclarer le sinistre (en gros elle s'attend à une indemnisation ce qui permettra de refaire la peinture ...

La peinture n'est pas le problème, je peux la faire même, c'est l'infiltration qui m'inquiète sachant que j'ai un bébé de 9 mois

Je voudrais connaître mes options à ce stade :

Casser la vente, signer dès que qu'ils auront mis un coup de peinture, signer et demander une baisse du prix (j'ai du mal à croire que je n'aurai pas d'autres fuites dans le futur)..

Je préfère continuer l'achat mais je me sens un peu lésée..

Bref je suis un peu perdue, je cherche mes droits mais ce n'est pas évident. Merci par avance pour l'aide

Par AGeorges

Bonsoir Emonia,

Acheter un appartement en copropriété donne accès à divers documents. Quand des travaux ont été prévus, cela se constate dans le PV de la dernière AG. Vous devez savoir où en sont ces travaux, savoir comment leur financement a été prévu, savoir si des appels de fonds ont été décidés et même convenir avec votre vendeur que leurs montants pourraient être déduits du prix de vente.

Dans une copropriété, le Syndicat et le Syndic doivent, à tous les copropriétaires le toit et le couvert. Dans votre cas, le "toit" (toit-terrasse ou toit en pente ?) a ce que l'on appelle un défaut d'étanchéité. Une bâche est un dispositif provisoire dans l'attente de faire les vrais travaux. Avec la tempête de ces derniers jours, elle a pu être déplacée par le vent. Et ce n'est certainement pas à l'agence ou au Syndic de monter sur le toit pour la remettre !

Renseignez-vous un peu plus sur cette copropriété, mais si elle est mal entretenue, vous n'aurez que des problèmes, surtout au dernier étage. Et si vous n'avez pas des informations claires, et que la date de signature prévue par le compromis est dépassée, partez en courant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Demandez conseil à votre notaire !

Le vendeur est couvert par son assurance, il faut prévoir dans l'acte une subrogation (= un transfert à votre profit) des garanties, afin que vous puissiez bénéficier des remboursements lorsque l'origine (le toit) aura été réparé.

Les travaux de réparation du toit ont-ils été budgétisés par la dernière AG ?

Sinon le syndic va rapidement convoquer une AG, et c'est celui qui est propriétaire au moment de l'exigibilité des fonds (en général le jour de l'AG) qui devra les payer.

Si les travaux ont déjà été planifiés et financés, vous n'avez pas à demander de diminution du prix, car vous le savez déjà en lisant le PV de l'AG.

Si l'infiltration est récente, la peinture intérieure devra attendre plusieurs mois que le support soit sec. N'exigez surtout pas un "coup de peinture" vite fait (mal fait).

Et vous n'aurez besoin que d'un peu de patience, mais aucun frais supplémentaire ne sera à votre charge, donc là non plus pas de diminution du prix à espérer.

Par emonia

Acheter un appartement en copropriété donne accès à divers documents. Quand des travaux ont été prévus, cela se constate dans le PV de la dernière AG.

Les travaux de réparation du toit ont-ils été budgétisés par la dernière AG ?

Sinon le syndic va rapidement convoquer une AG, et c'est celui qui est propriétaire au moment de l'exigibilité des fonds (en général le jour de l'AG) qui devra les payer.

Si les travaux ont déjà été planifiés et financés, vous n'avez pas à demander de diminution du prix, car vous le savez déjà en lisant le PV de l'AG.

J'ai signée le compromis de vente vers le 20 mai et c'est en lisant le PV de 2021 que j'ai vu qu'il y avait eu un problème sur le toit, évidemment on m'en a jamais parlé avant la signature. J'étais encore dans le délai légal de rétractation des 10 jours. Au téléphone l'agent immo (ils sont également syndic) m'a dit que des infiltrations avaient eu lieu dans certains appartements en 2019 de mémoire et que ça ne concernait pas cet appartement et que de toute façon des réparations provisoires avaient été réalisées il y a 2/3 ans, que tout était bon.

J'ai les comptes rendus des AG de 2021/22/23.... dans celle de 2021 il est fait mention que : ""l'AG autorise le syndic à ester en justice contre les sociétés xxxxx pour les raisons suivantes : trous générés à l'étanchéité de la toiture à l'occasion de travaux.""

Il n'y a rien de plus dans les AG concernant le problème de toiture. (information sur l'immeuble, on parle quand même d'un bâtiment de 110m de long, 20m de large), ça ne me semblait pas plus "loufoque" que le problème puisse concerner qu'une partie du toit.

Néanmoins j'ai demandé à revisiter l'appartement en urgence, je n'ai vu aucune trace "visible" d'humidité.

J'ai également dans les documents obligatoires, le carnet d'entretien mais il n'est plus rempli depuis 2017...et j'ai les plans de l'immeuble mais c'est incomplet, il manque des appartements, dont le mien...

Ces documents sont obligatoires, et les 10 jours légal de rétractation, je crois, débute quand tous les documents obligatoires sont remis (et donc logiquement ils doivent être complets), je me demande donc si rien que cela n'est pas un motif de rétractation...

Et si vous n'avez pas des informations claires, et que la date de signature prévue par le compromis est dépassée, partez en courant.

ça va être compliqué : agence = syndic, et c'est le notaire de l'agence et du syndic

Puis ajouté un nouveau notaire dans la boucle même si il ne figure pas dans le compromis de vente ?

Ce que je pense c'est que les travaux du toit seront très importants et que rien n'est prévu avant le procès...

Qu'on m'a fait visiter un bien en cachant cela, et surtout qu'une bâche faisait office d'étanchéité :) une agence immo ne doit pas le préciser, il n'a pas de devoir d'information ?

je pense aussi désormais qu'on m'a caché des sinistres précédents

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Les documents qui vous manquent ne sont pas obligatoires et donc ne sont pas une cause de rétractation.

Voici la liste des docs obligatoires:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604[ur]

Vous pouvez consulter un autre notaire et l'impliquer parce que manifestement "on" vous balade.

Ne confondez pas la responsabilité de l'agence (= faire visiter et "vendre") de celle du vendeur (garanties légales et doit déclarer les sinistres et procédures en cours)

Il y aurait semble-t-il un procès pour malfaçons sur la toiture. Mais il faut en savoir plus : si la garantie décennale est en jeu ou pas, si des travaux seront pris en charge par l'assureur ou pas, etc.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le carnet d'entretien vous a été communiqué. Qu'il ne soit plus tenu à jour depuis 2017 est une autre question. Le simple fait qu'il ne soit pas tenu à jour est une information d'un manque de rigueur dans l'administration de l'immeuble dont vous ne pouvez prétendre avoir été tenu dans l'ignorance.

Il n'y a pas défaut de remise de documents susceptible de prolonger le délai de rétractation en application de l'article L721-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les plans de l'immeuble ne sont pas inclus dans les documents énumérés à l'article L721-2.

Il y a peut-être lieu à alléguer un vice délibérément caché par le vendeur mais c'est loin d'être évident et la preuve vous en incombe. L'existence de désordres affectant l'étanchéité de la toiture et d'un contentieux à ce sujet avec des entreprises est attesté dans un procès-verbal d'assemblée générale qui vous a été communiqué.

Le vendeur a une obligation de délivrance. Il doit vous délivrer le bien vendu dans l'état où il était lors de la signature de la promesse de vente. Une garantie que le vendeur se soumettra à son obligation peut être apportée par une mise sous séquestre d'une somme d'argent conservée par le notaire ou un établissement bancaire à stipuler dans l'acte de vente.

Par yapasdequoi

Une subrogation de l'assurance habitation est aussi une possibilité que j'ai déjà personnellement utilisée sans problème. L'acquéreur est indemnisé par l'assureur du vendeur même après la vente (à condition que toutes les parties en soient informées)

Par emonia

L'existence de désordres affectant l'étanchéité de la toiture et d'un contentieux à ce sujet avec des entreprises est attesté dans un procès-verbal d'assemblée générale qui vous a été communiqué.

Une bache est sur le toit de mon appartement pour faire office d'étanchéité, je l'ai appris hier.

Le PV de 2021, datant de 2 ans, ne mentionne pas la date des travaux mal réalisés, l'étendu des dégâts de l'époque (quels appartements concernés) (étage de 120m de long, plus long qu'un terrain de foot, plus de 60 appartements...) ... Si mon appartement (futur) est concerné aujourd'hui, il a du l'être antérieurement.

Niveau preuve, je peux prouver que l'agent immo, mandataire et dont l'agence gère le syndic ne m'avait pas parlé du problème de toit jusqu'à J+5 après la signature du compromis de vente.

Je n'ai pas la preuve qu'à J+6/7 elle m'a dit que c'était réparé depuis longtemps et que ça ne concernait pas mon appartement... bien qu'une preuve de contre visite sans tentative de diminuer le prix derrière semble démontrer que je n'étais pas au courant

Par Nihilscio

Vous êtes dans une situation litigieuse avec votre vendeur. Il vous faut envisager que celui-ci n'ait pas le même point de vue que vous. Il est difficile d'apprécier ce à quoi vous pouvez prétendre sans connaître tous les détails ni la position du vendeur.

Par yapasdequoi

Et surtout ne vous trompez pas de cible. Ni le syndic ni l'agence qui sert d'intermédiaire pour la vente ...
C'est le vendeur qui a une obligation d'information et de délivrance.

Par emonia

J'en doute pas, elle a voulu me vendre son appartement en oubliant de préciser qu'une bache était sur le toit pour empêché l'eau d'entrer. Manque de bol, une tempête a déplacé la bache.

Si je décide d'annuler la vente, bien que le motif soit légitime, le notaire peut bloquer 10% du prix + ses quelques centaines d'€ de rémunération jusqu'à attente d'un jugement ?

Je penche plutôt pour continuer l'achat, mais à condition que le logement soit habitable (je n'ai pas envie que le toit me tombe dessus). Dans ce cas là faut imposer la visite d'un expert... et négocier une baisse du prix. Pour demander cela faut voir un notaire ou un avocat ?

Ni le syndic ni l'agence qui sert d'intermédiaire pour la vente ...
C'est le vendeur qui a une obligation d'information et de délivrance.

Je ne connais pas les termes juridique, la loi, mais je suppose qu'un agent immobilier a un devoir de conseil et de loyauté envers l'acheteur. J'ai du mal à croire qu'en France, la jurisprudence considère qu'un agent immobilier puisse dissimuler une bache sur le toit de l'appartement... pour se dédouaner en mode "tkd dans le PV de l'AG d'il y a 3 ans, qu'elle a reçu en même temps du compromis, il est inscrit que la copro a poursuivi une entreprise en justice"

Par yapasdequoi

Alors consultez un avocat.... Parce que votre souhait d'obtenir une baisse de prix parce que la bâche a bougé... ce n'est pas vraiment gagné.

Par emonia

Au delà de la bache (ok je la mets même de côté) il y a un plafond mouillé , donc toute la dalle (je ne sais pas si c'est le bon terme) en béton du toit...Je vis en Alsace, ça va mettre des mois à secher ... On parle de la pièce principale.

Rassurez moi que je suis quand même dans mon bon droit de repousser la signature jusqu'à la remise en état du bien dans l'état ou il se trouvait lors de la signature du compromis.
Dans le cas où je prends possession du bien l'état actuel, c'est pas immoral de demander une baisse du prix, non ?

Par yapasdequoi

ça va mettre des mois à secher
C'est vrai partout... au moins 6 mois.

Retardez la vente si vous voulez, mais le vendeur peut vous y contraindre par voie de justice.

EDIT : c'est l'assureur qui va couvrir la remise en état du plafond lorsqu'il sera sec.
J'ai déjà répondu que vous devez demander une subrogation de l'assurance du vendeur.

Par emonia

Merci pour les réponses et votre disponibilité

On peut tous saisir la justice, mais d'un point de vu légal, je suis de mauvaise foi si je refuse de prendre possession d'un bien tant que le plafond n'est pas sec et la peinture refaite ?

à la date de signature de l'acte authentique, c'est l'argent contre un appartement dans un état habitable et proche de celui qui l'était lors du pré contrat. On parle pas du lave linge en panne, d'une fenetre cassée..

Au delà du mensonge du toit, je subis le préjudice de cette situation, j'ai 240000 euros qui sont chez le notaire, dont 45000 d'apports et je paye un loyer pour mon bien actuel, et je paye un crédit pour un bien qu'on n'est incapable de me livrer.

Par yapasdequoi

Un plafond mouillé n'empêche pas d'habiter. Surtout il faut que la bâche soit remise correctement. Et si vous refusez de signer la vente, vous devrez respecter les termes du compromis à savoir abandonner le séquestre. Bref vous pouvez saisir la justice pour demander ce que vous voulez, mais rien ne garantit le résultat ... ni le délai.

Par emonia

Comment je peux savoir si la bache a été bien remise et si je peux habiter dans cet appartement puisque si je comprends bien je ne peux pas repousser la vente pour faire ces vérifications, ni demander qu'on fasse intervenir un expert

Par AGeorges

Bonsoir Emonia,

Pour l'instant, la vente a été retardée. On vous a menti, ce qui est tout à fait clair pour vous, mais pourrait poser des problèmes de preuve devant un Tribunal, dont les délais seraient, par ailleurs, plutôt catastrophiques pour vous. C'est assez injuste, mais c'est un état de fait dont il faut tenir compte.

Il vous reste la transaction amiable, et cela ne peut se faire qu'avec votre vendeur. Attaquer un agent immobilier pour défaut de conseil, voire mensonge, vous prendrait des années sans aucune certitude de résultat, disons que vous n'avez pas été assez prudente, et cela serait sans doute présenté comme un argument contre vous, comme cela vous a été précisé (un peu maladroitement tout de même) par d'autres intervenants.

Pour ma part, je verrai la transaction comme suit :

- Vous exigez d'avoir des assurances comme quoi le toit va être remis dans un état d'étanchéité "raisonnable". Ce genre de travaux est, le plus souvent, possible dans un délai, disons d'un mois. Tout refaire n'est pas en cause à ce niveau. (Pour info, après bagarre avec le Syndic, c'est ce qui a pu se faire chez moi, faire intervenir un étanchéiste uniquement pour mettre les appartements du dernier étage à l'abri de l'eau).

- Pendant ce temps, vous ne pourrez pas loger dans un appartement susceptible de prendre l'eau par le plafond, c'est clair, surtout avec un bébé.

Vous devrez donc avoir une résidence provisoire, votre logement actuel s'il est prolongeable, et il y aura des coûts associés. Évaluez ces coûts et demandez une baisse du prix sur cette base.

Beaucoup de choses vont dépendre de la diligence du Syndic. La voie à choisir est de mettre la pression sur votre vendeur pour qu'il mette, de son côté, la pression sur le Syndic.

En précaution, vous pourriez aussi essayer de prendre contact, à titre d'information, avec un ADIL ou un avocat.

Ne serait que pour présenter vos "preuves" et voir ce qui serait vraiment recevable. Il vaut mieux bien vérifier tout ça avant de lancer une procédure pour être finalement condamnée alors que l'on avait raison mais que l'on n'a pas pu le prouver.

Mais, en termes choisis, vous pouvez toujours utiliser cet argument lors de la discussion "amiable".