



Découverte d'amiante après signature du compromis de vente

Par **bourguignon92**, le 11/01/2017 à 14:26

Bonjour,

J'ai signé une promesse de vente concernant un local commercial (murs libres).
Avant la signature de la promesse, il a été établi qu'il y avait de l'amiante en petite quantité dans les parties privatives (Cave).

Le jour de la signature de la promesse le diagnostic amiante des parties communes était manquant le syndic n'ayant apparemment pas transmis de diagnostic.

Mon notaire a rajouté la mention suivante :

"Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires doit être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

Le diagnostic fourni n'est pas à jour de la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011, par suite le rédacteur des présentes avertit le VENDEUR qu'il ne peut à ce sujet s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les parties communes."

Aujourd'hui en lisant les point prévus à l'AG, je découvre que de l'amiante est présente dans les parties communes.

Je suis très inquiet concernant le coût que pourrait avoir le désamiantage.

Puis-je refuser de signer la vente définitive à défaut d'accord à la baisse sur le prix?

Mon Notaire m'affirme que je n'ai pas la possibilité d'invoquer quoi que ce soit.

Merci de m'avoir lu et merci d'avance pour vos réponses.

Par **marie076**, le 11/01/2017 à 16:21

Bonjour

Vous avez un vendeur qui a failli à son obligation légale d'information en ne respectant pas la législation. Le vendeur du coup ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés , (d'ailleurs le notaire l'a écrit). Par ailleurs on peut même se demander si le vendeur n'était pas au courant de la présence de cette amiante, avant la signature de la promesse, puisque c'est en lisant l'AG que vous découvrez qu'il y en a , cela signifie qu'il y a bien eu un diagnostic qu'on ne vous a pas communiqué. Il serait bon de se rapprocher du syndic pour savoir depuis quand ils savent pour l'existence de cette amiante , car à ce moment là on aurait même un dol qui permettrait l'annulation de la promesse de vente pour dol. Alors évidemment je n'ai pas le contrat de promesse sous les yeux et ne connais pas les éventuelles clauses qui auraient pu être mises mais au 1er abord des actions paraissent envisageables qui pourraient amener soit à la nullité de la promesse soit à demander effectivement une diminution du prix de vente qui compenserait le coût es travaux. Vous devriez vous rapprocher d'un avocat à qui vous pourriez transmettre les pièces.

Par **bourguignon92**, le 11/01/2017 à 16:32

Merci beaucoup pour votre réponse.

Le Syndic m'a transmis il y a peu et sur demande les diagnostics amiante concernant les parties communes dont l'un date de 2006.

Le vendeur a insisté plusieurs fois sur le fait qu'à sa connaissance il n'y avait pas d'amiante dans l'immeuble.

Le notaire lui me dit que puisque je savais qu'il y avait de l'amiante dans les parties privatives je devais conclure qu'il y en avait dans les parties communes et que donc je suis en tort.

Je vais probablement changer de notaire et consulter un avocat car je me sens pris au piège.

Merci encore pour votre réponse.

Par **marie076**, le 11/01/2017 à 20:54

Donc vous avez la preuve du dol il ne peut pas ne pas dire qu'il ne savait pas puisque le diagnostic sur les parties communes il l'a forcément eu , le dol peut amener à l'annulation du contrat de promesse ou à des DI

Sur l'affirmation de votre notaire cela n'engage que lui , celui qui est en tort c'est bel et bien le vendeur qui n'a pas respecté une obligation légale et pour cause...

D'ailleurs petite précision, c'est bien le notaire qui a rédigé la promesse ? S'il considérait qu'il y avait forcément de l'amiante, il aurait dû vous mettre en garde, ce dernier est tenu d'une obligation de conseil , on pourrait aussi le lui reprocher

Par **bourguignon92**, le 11/01/2017 à 21:12

En effet, le notaire a rédigé la promesse et en a supervisé la relecture. Il a d'ailleurs rajouté la

mention indiquant au vendeur de contacter le syndic pour mettre à jour le diagnostic amiante (qui est manquant).

Vu que le notaire ne défend pas mes intérêts, je vais changer de notaire au plus vite et informer le vendeur de mon souhait de renégocier le prix ou annuler la vente.

Encore une fois merci, grâce à vos réponses, je sais que je suis dans mon droit.

Par **marie076**, le **11/01/2017** à **21:15**

Voici un arrêt

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 16 mars 2011

N° de pourvoi: 10-10503

Publié au bulletin

Dans cette affaire, À l'époque de la vente il n'y avait pas encore cette obligation légale sur le diagnostic amiante mais le vendeur savait qu'il y en avait, le dol a été reconnu

je vous mets un extrait :

"Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que si aucune obligation légale spécifique ne pesait sur les consorts X... concernant la présence d'amiante dans l'immeuble vendu, le vendeur, tenu à un devoir général de loyauté, ne pouvait néanmoins dissimuler à son cocontractant un fait dont il avait connaissance et qui aurait empêché l'acquéreur, s'il l'avait connu, de contracter aux conditions prévues, la cour d'appel, qui a souverainement constaté que les vendeurs avaient connaissance, au moment de la vente, de la présence d'amiante dans les éléments constitutifs de l'immeuble vendu, et qui a relevé qu'il était démontré que Mme Y... n'aurait pas acheté aux conditions qu'elle avait acceptées si elle avait eu connaissance de la consistance réelle des biens, laquelle lui avait été intentionnellement dissimulée, a pu en déduire l'existence d'une réticence dolosive imputable aux vendeurs ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé qu'en dissimulant à Mme Y... les informations dont ils disposaient quant à la présence d'amiante dans les murs et les cloisons, les consorts X... lui avaient, par là même, dissimulé les risques auxquels elle serait exposée lors de la réalisation de travaux et la nécessité dans laquelle elle se trouverait de faire procéder préalablement au désamiantage de l'immeuble, la cour d'appel, qui a caractérisé la certitude du préjudice, a pu en déduire que les vendeurs devaient être condamnés à des dommages-intérêts correspondant au coût des travaux de désamiantage ; "