



## Achat immobilier

-----  
Par ketty66

Bonjour

Je suis en train d'acquérir un appartement sur Ferney Voltaire.

Le compromis de vente a été signé le 25/7/2025.

Je viens de me rendre compte que cet appartement se situe en Zone D de bruit d'un plan d'exposition au bruit (Aéroport de Genève). Il est porté sur le compromis que celui-ci n'est pas dans une zone de bruit.

Suite à une demande faite à mon notaire (nous avons chacun notre notaire) J'ai reçu le document concernant les nuisances sonores aériennes qui confirme bien que celui-ci est bien en zone D. Remarque ce document date du 21/7/2025

Pourquoi sur le compromis c'est l'inverse qui est spécifié. Est-ce une tromperie car si je n'avais rien dit je n'aurais pas eu ce document et je n'aurais pas acheté ce bien ou bien avec une baisse de prix. Quel est mon recours annulation de la vente ou bien une renégociation du prix est-elle possible.

Merci pour vos avis

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de la signature du compromis, vous avez aussi validé avoir reçu les diagnostics obligatoires : est-ce le cas ?

Ils doivent être annexés au compromis.

Le délai de rétractation de 10 jours commence le jour où vous avez accusé réception du compromis et de tous les diagnostics obligatoires.

Après c'est trop tard, ou alors il y a des conséquences (en général abandonner une indemnité de 10% du prix).

-----  
Par Bazille

Bonjours,

Le papier concernant le bruit doit être indexé au diagnostic.

Il appartient au notaire de procéder à la vérification, à la conformité de tous les documents.

Si vraiment il y a erreur, vous pouvez dénoncer le compromis, renégocier le prix.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le plus simple serait de proposer au vendeur l'annulation de ce compromis ou la renégociation du prix qui seraient justifiées par votre ignorance de l'exposition au bruit.

Si le vendeur est intraitable, le recours serait la saisine du tribunal judiciaire sur le fondement de l'article 1132 du code civil : L'erreur de droit ou de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant.

Vous aurez besoin d'un avocat.

Il est porté sur le compromis que celui-ci n'est pas dans une zone de bruit.

Cette mention erronée portée dans le texte du compromis porte sur une qualité essentielle de l'objet du contrat de vente. Même si l'exposition au bruit est inscrite dans les diagnostics qui vous ont été remis, elle a été de nature à vous

induire en erreur et vous donne ainsi un bon motif pour demander l'annulation du contrat.

-----  
Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266  
[/url]

Ce diagnostic est un document obligatoire à annexer au compromis.  
Tant qu'il n'est pas fourni, le délai de rétractation de 10 jours n'a pas commencé.

Avez-vous signé le compromis sans ce diagnostic ou vous a-t-il bien été remis et vous avez "oublié" de le lire ?

Dernière hypothèse : il vous a été remis un diagnostic erroné et ceci rend le compromis caduc.

-----  
Par CLipper

Bonsoir,

Je ne veux froisser personne ici mais

( Le compromis a été signé chez un notaire ou agence immobilière ? )

Le notaire n'est-il pas un peu responsable de ce qu'il rédige ?

Citation :

Il est porté sur le compromis que celui-ci n'est pas dans une zone de bruit

Si le document qui atteste zone D date d'avant le compromis, qui est responsable de cette "erreur" dans le compromis.

C'est comme sur une autre fil, une parcelle avec servitude de passage vendue sans servitude de passage...

-----  
Par yapasdequoi

On ne sait toujours pas si le diagnostic du bruit a été annexé au compromis signé ou pas.

-----  
Par Nihilscio

Le notaire n'est-il pas un peu responsable de ce qu'il rédige ?

Peut-être mais c'est une question accessoire. Le souci premier est de rompre l'acte de vente et cela met en cause le vendeur et l'acheteur. Le notaire n'est pas partie à l'acte.

Ensuite, s'ils le souhaitent, l'un ou l'autre ou les deux peuvent attaquer le notaire pour manquement à ses obligations et lui demander des dommages et intérêts.

-----  
Par CLipper

Bonjour,

Nihilscio (voir ses messages)

Posté le Le 04/09/2025 18:19

Citation :

Le notaire n'est-il pas un peu responsable de ce qu'il rédige ?

Peut-être mais c'est une question accessoire. Le souci premier est de rompre l'acte de vente et cela met en cause le vendeur et l'acheteur. Le notaire n'est pas partie à l'acte.

Ensuite, s'ils le souhaitent, l'un ou l'autre ou les deux peuvent attaquer le notaire pour manquement à ses obligations et lui demander des dommages et intérêts.

-----  
Oui.

Je pense que lorsqu'il est soulevé une inexactitude dans un compromis de vente, la rectification ne peut être refusée.

Je viens de voir le cas d'un acte de vente ( pas le compromis ) avec erreur, rectifié 8 ans après ( ce qui entraîne calcul du préjudice, des frais de rectif et vous avez raison recherche du responsable de l'inexactitude pour savoir qui paie ( quel assureur ).

Je pense que dans le cas de ketty, qui n'est su?au compromis, les deux parties du contrat ainsi que le notaire peuvent tout a fait convenir que personne n'est tenu par un contrat avec inexactitudes avérées.

(

"Il est porté sur le compromis que celui ci n'est pas dans une zone de bruit."

Juste par curiosité, est il écrit que c'est le vendeur qui déclare que " pas zone de bruit" ?

Pour recherche