



Compromis signé - le bien a évolué -

Par RoBOU

Bonjour,
Alors que le compromis a été signé, je découvre que deux caves m'appartiennent avec le même lot. Puis-je en demander un prix à mon nouvel acheteur ? Ou est ce que je ne peux rien en attendre étant donné le compromis signé ? Quels textes font référence pour ce qui concerne le vendeur ?

Par AGeorges

Bonjour RoBou,

En principe, le prix d'un appartement est proportionnel à sa surface habitable et aujourd'hui, on parle de métrage Loi Carrez. Or les caves ne sont pas incluses dans ce métrage par défaut, à moins qu'il ne s'agisse de Souplex (Duplex RdC+Cave) avec aménagement spécifique.

Pas de changement du métrage, entraîne pas de changement de prix. Vous pourrez faire modifier l'acte de vente par rapport au compromis pour préciser la présence de caves, mais sans changer le prix. Ce n'est pas obligatoire car, en copropriété, vous vendez un LOT, tel qu'il est décrit dans l'Etat descriptif de Division attaché à cette copropriété. Et si l'EDD attache une cave à l'appartement, eh bien, tout est dit.

En plus, les caves ne modifient en rien la répartition des tantièmes du fait des caractéristiques énoncées ci-dessus.

Dans votre cas, il peut juste sembler bizarre que vous ayez DEUX caves ...

Par ESP

Bonjour
Sont exclus des calculs de la loi Carrez, les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80m, les loggias, les balcons, les terrasses ainsi que les annexes, caves, garages et jardins, mais ils n'en ont pas moins une valeur.

Une cave a réellement une valeur en tant que partie privative.

Celle-ci est bien représentative de millièmes de copropriété pour les charges (éclairage des communs, ascenseur, nettoyage...)

D'ailleurs, cela se loue très bien, au même titre qu'un garage.

Le prix de vente au M2 d'une cave n'est pas le même que celui d'un logement et varie selon l'état, les villes, les quartiers...

Cet article pour illustrer.

[url=https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/prendre-compte-m2-non-habitable-fixer-prix-de-vente-article-30326.html]https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/vendre/prendre-compte-m2-non-habitable-fixer-prix-de-vente-article-30326.html[/url]

Par RoBOU

Merci pour vos réponses

Par AGeorges

Ouh la !

A en croire ESP, une cave est un bien immobilier spécifique indépendant. C'est parfois vrai. Comme il est également vrai que dans une maison, par exemple, les espaces non-loi Carrez ne sont pas neutres dans le prix du bien. Pour ma part, j'ai retenu dans votre demande, RoBou, le mot "lot". Il s'agit donc d'une copropriété, non ?

Dans une bonne majorité de copropriétés, les caves sont à peine considérées comme des lots secondaires. Certains parlent même de parties communes à usage privatif. En fait, elles sont attachées à un appartement, et il semble avoir été coutume, sauf depuis quelques années, de les rendre indissociables de cet appartement. De ce fait, le plus souvent, il n'y a pas de tantièmes/millièmes attachés à une cave.

Déjà, dans un certain nombre de cas, le règlement de Copropriété va vous interdire de "détacher" votre cave de votre appartement. Vous ne pourrez donc pas la vendre.

Si jamais il n'est rien dit, l'absence de lotissement spécifique, en fonction des règlements de la copropriété va obliger le vendeur à demander l'autorisation de couper son lot en deux parties. Il faudra une AG pour obtenir cette autorisation, majorité à voir, mais au moins article 25.

Dans ce cadre, un avenant à l'EDD sera préparé avec quelque spécialiste du métrage, et probablement un notaire ou assimilé pour faire enregistrer l'acte. Et tout cela peut prendre des mois et des mois. Et rien ne pourra être signé tant que les autorisations ne seront pas acquises.

Cependant, parfois, plus récemment, une cave est lotie et peut donc mener une existence propre. (exemple d'une copropriété dont 100 caves sont indissociables, selon le RdC, et dont 3 ont été rendues indépendantes, sur décision d'AG, mais sans doute pas à la bonne majorité !). Le nombre de tantièmes attachés (genre 10 sur 100.000 et des appartements à 1000) est le plus souvent ridicule. Du coup, la procédure complète, qui doit être financée, est plus chère que ce que ça rapporte.

Bon, ce n'est pas vraiment votre cas, puisque vous voudriez juste, pour un lot de copropriété, savoir si la découverte des deux caves peut augmenter la valeur de votre lot.

A mon avis, que ne partage donc pas ESP, dans ce cadre bien spécifique, les prix de vente des lots, dont un certain nombre sont usuellement similaires dans une résidence, s'établit en fonction des ventes antérieures. Il en a été probablement de même pour le vôtre. Si tous les lots similaires comportent AUSSI deux caves, le vôtre n'a rien de particulier, et demander plus n'aurait pas de sens. D'où ma question sur la 2e cave. Savoir si c'est une exception liée à la configuration du bâtiment, s'il s'agit d'un droit de jouissance exclusive ou autre situation particulière peut être utile à ce stade de réflexion.

Egalement, votre acquéreur d'appartement peut très bien 'savoir' qu'une (ou deux) cave est attachée au lot, même si vous n'en avez pas parlé ou que vous ne le saviez pas.

Mais n'oubliez pas le principal, lisez attentivement votre RdC pour voir ce qui s'y dit des caves, et éclaircir ce propos qui en a besoin : "j'ai deux caves".

Par AGeorges

J'oubliais votre dernière question.

Un compromis signé a force de contrat entre le vendeur et l'acheteur. En l'absence de clauses d'annulation, il a la même valeur juridique que l'acte de vente lui-même.

Revenir sur le montant convenu paraît donc difficile, surtout sur la base de votre connaissance incomplète de ce que vous proposez. Vous pouvez toujours essayer d'argumenter, par exemple selon l'origine de la deuxième cave si elle n'est pas "standard", mais l'acheteur n'est en rien obligé d'accepter, et s'il est un peu soupe ou lait, il risque de vous accuser de ne pas respecter ce que vous avez signé. Prudence donc.