



Promesse de vente devient elle caduque

Par Ticey

Bonjour,
J'ai signé un promesse de vente avec un délais de 4 mois pour laisser le temps au vendeur de déclarer l'aménagement du garage. Date limite 29 février
Il devait déposer la demande travaux puis l'achèvement et refaire les diagnostics carrez et DPe en conditions suspensives.

J'ai été convoquée pour signature le 12 fevrier
Ma banque a débloqué le prêt et versé les fonds au notaire.

Mais le jour de la signature il manquait les diagnostics et l'achèvement des travaux.
Il semble qu'il y ait eu des malentendus entre l'agence immobiliere du vendeur et les notaires.

Je refuse de signer. Mon notaire ne veut pas renvoyer l'argent à la banque sous prétexte qu'il a 8 jours et que ça serait long de redebloquer.

Finalement ils se rendent compte qu'il faut que les copropriétaires valident un Pv d'AG pour les travaux pour que le diagnostiqueur refasse Dpe.
Un copropriétaire est réticent à signer.

J'ai des questions svp, mon notaire ne répond plus
1) le dpe va passer de F à G. Ai je un recours de ne découvrir cela que maintenant ?

2) si on arrive au 29 février sans convocation puis je annuler cette achat ? Le notaire semblait dire que non car j'ai levé l'option en débloquant mes fonds (par leur faute)

Parce que me retrouvé engagée sans limite je trouve cela bizarre. Je ne veux pas payer 10 pourcent de pénalité non plus.
Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi faut-il la signature des copropriétaires pour refaire un DPE des parties privatives ?
Pourquoi le DPE déjà remis n'est-il plus valide ?
Et pourquoi refaire le diagnostic Carrez qui ne concerne pas le garage ?

Le délai de rétractation légal de 10 jours ne commence que lorsque vous avez reçu tous les diagnostics obligatoires : est-ce le cas ? Sinon c'est un bon argument pour vous désister sans pénalité.

Les conditions suspensives n'étant pas réunies, vous pouvez refuser de signer sans pénalités.

Toutefois pour récupérer les fonds et annuler la vente, ce n'est pas si simple. Il vous faudra un avocat si le vendeur se braque.

Par Ticey

Bonjour et merci pour votre réponse.
Le vendeur a aménagé le garage en surface habitable sans demander l'accord de la copropriété ni de la mairie (c'était avant un appartement au dessus d'un garage 2 lots)

Au moment de la promesse de vente j'ai indiqué que je n'achète pas un appartement + garage car le garage n'existe plus. Ce sont des chambres et salle de bain.
Donc il a dû déclarer les travaux pour vendre, c'est dans les conditions suspensives.

La mairie a accepté mais un copropriétaire hésite à accepter le pv d'AG car il a peur que je mette une baie vitrée un jour. Donc dans les statuts de copropriété c'est encore un garage.

Le Dpe fourni en novembre et le diagnostic de loi carrez ne concernait donc que la partie officiellement habitable mais pas la surface qui était "un garage" aux yeux de la loi.

Ils devaient refaire les documents DPe et carrez pour la vente finale (c'était en condition suspensive). Mais le jour de la signature ils ne l'avaient pas fait.

Cependant la lettre va changer. On passe de F à G.
Donc + de travaux pour moi. Je n'ai pas ces nouveaux documents, c'est l'agent immobilier qui me l'a dit.

Le diagnostiqueur ne donnera ces diagnostics que si tous les copropriétaires valident la requalification du lot en garage.

Donc ces nouveaux diagnostics engendreront-ils 10 jours de délais de rétractation ?
On avait juste mis en condition suspensive de les refaire, pas de mention sur un changement de lettrage.

Donc sans avocat je ne peux pas sortir simplement de cette vente même si au 29 février les choses ne sont pas régularisées par le vendeur ? Les fonds ne devraient même pas être chez le notaire hormis mon acompte.

Merci beaucoup pour votre temps et votre aide

Par yapasdequoi

"un copropriétaire hésite à accepter le pv d'AG"
Ce n'est pas une excuse valable.

L'AG a-t-elle voté OUI ou NON la transformation de ce garage et la modification de l'EDD et de la grille des tantièmes ?
Tant que ce n'est pas voté + 2 mois pour délai de contestation, la condition suspensive de régularisation n'est pas remplie.

sans avocat je ne peux pas sortir simplement de cette vente même si au 29 février les choses ne sont pas régularisées par le vendeur ?

Y avait-il une date limite pour remplir les conditions suspensives ? Tant que vous n'y êtes pas, vous devez encore patienter. Mais personne ne peut vous obliger à signer tant que les conditions suspensives ne sont pas remplies.

Vous devriez consulter un avocat car la situation semble complexe et si le vendeur refuse de vous rendre votre liberté, il faudra une procédure....

Par Ticey

Il n'y a pas eu de vraie AG c'est une petite copropriété de 3 qui ne se réunit jamais. Ils ont juste vu avec les notaires pour rédiger un document de pv d'AG.
Les tantièmes doivent être régularisés à la charge du vendeur le jour de la signature avec le notaire. C'est dans le pv.

Il n'y a pas de limite sur le paragraphe conditions suspensives. Mais à quoi sert la date limite fixée dans le compromis de vente au 29 février 2024 ?

Il est écrit dans un paragraphe "Délais "

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 29 février 2024, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Si je suis obligée d'acheter même en mars, je ne veux pas faire traîner pour rien.

Je cherche juste à savoir si je peux sortir facilement de la vente au 1er mars mais visiblement c'est complexe. J'appellerai un avocat.

Merci

Par yapasdequoi

Vous auriez dû vous méfier avant de signer un compromis dans une telle situation.

On suppose qu'il a été utilisée cette disposition :

Article 41-12

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

Mais on devine qu'il n'y a pas de syndic ? pas de comptabilité ? pas d'assurance ? pas d'état daté ?

Vous avez votre propre notaire ? Il devrait vous aider à vous sortir de ce guêpier...

Par Ticey

J'ai mon propre notaire mais elle n'est pas très présente pour moi.

Malheureusement j'ai eu connaissance des manques sur la copropriété après la signature du compromis.

Le vendeur devait fournir une assurance de copropriété en clause suspensive.
Ce qu'il a fait il y a 10 jours, sauf qu'il a payé seul, qu'il n'y a pas de comptabilité.

Ma notaire dit que je n'ai pas de recours là dessus.

Je n'étais pas informée.

A moi de réclamer en gros l'année prochaine aux copropriétaires de payer aussi.

Ensuite concernant le Dpe fournit lors du compromis qui du coup n'est plus valable et change de lettre. N'est ce pas un motif pour réclamer un envoi en recommandé avec délais de rétractation ? J'ai écrit à mon notaire pour lui demander.

Merci infiniment à vous

Par yapasdequoi

C'est possible. Mais ne pensez pas que ce sera automatique.
Consultez un avocat rapidement.

Par Ticey

D'accord merci beaucoup d'avoir pris le temps de me répondre.