Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat appart.: convention et résidence principale

Par Visiteur

Bonjour

Ma question concerne la ré-négociation du prix d'achat d'un appartement après signature chez le notaire et suite à une information reçue tardivement comme quoi il s'agirait d'un logement conventionné

Le 26 Mars 2010, j'ai signé un compromis de vente chez le notaire pour un appartement pour en faire ma résidence principale.

Le prêt banquaire m'a été accordé et la signature chez le notaire doit intervenir le 10 Juin 2010

Hier, 05 Mai 2010, le notaire m'informe (en urgence) qu'il s'agit en définitive d'un logement conventionné et que dans ces conditions, il ne peut en aucun cas servir de résidence principale et que cette convetion court jusqu'en Juin 2018.

Avant de prendre ma décision de poursuivre ou non cette acquisition, je souhaiterai avoir la réponse aux quelques questions ci dessous

- Le notaire m'informe que je peux sortir du processus d'acquisition sans pénalité mais est ce que je suis en droit de demander un dédommagement au propriétaire pour défaut d'information au moment de la signature du compromis. Et si oui de quel montant ou pourcentage de l'achat

- Puis je ré-négocier post compromis de vente et suite à cette nouvelle donnée, le prix d'achat (fixé à 180 000 ? dans le compromis) de ce logement? Et si oui, à votre avis quel pourcentage de baisse puis je négocier?

- Est ce que je risque d'être "poursuivi" après coup par ma banque puisque le pret m'a été accordé pour l'achat de ma résidence principale et que manifestement, le logement ne peut pas servir de résidence principale ?

- Quel risque j'encours si je poursuis la transaction et qu'au final, j'utilise cet appart comme résidence principale? Amende (montant potentiel), être contraint de le mettre en location ?

- Concernant la mise en location éventuelle de ce bien (construit en 1992), les loyers sont bien évidemment plafonnés (appartement situé à Villeurbanne 69 100 = zone 2) mais est ce que les locataires éventuels sont aussi sousmis à un plafond de ressource?

Je vous remercie bcq pour le retour et avis sur ces questions.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le notaire m'informe que je peux sortir du processus d'acquisition sans pénalité mais est ce que je suis en droit de demander un dédommagement au propriétaire pour défaut d'information au moment de la signature du compromis. Et si oui de quel montant ou pourcentage de l'achat

Le notaire explique à juste titre que vous pouvez vous sortir de ce contrat de vente sans pénalité dans la mesure où le vendeur a manqué à son obligation précontractuelle d'information. Il aurait du vous informer de la présence de cette convention et ce défaut d'information vous permettrait d'obtenir la nullité du bail. Un tel défaut d'information vous permettrait également d'obtenir des dommages et intérêts à deux réserves près:

-D'une part,c es dommages et intérêts ne sont pas forfaitaires. Ils sont déterminés en fonction du préjudice que vous parvenez à démontrer: Des frais inutiles que vous avez du engager par exemple. Pour un contrat de vente qui n'est pas

encore conclu, je ne vous cache pas que la somme ne sera pas bien importante.

-D'autre part, une action en justice nécessiterait des frais importants ainsi que des délais non négligeables. Le bon dédommagement n'est donc par forcément celui que vous obtiendriez devant un tribunal, mais bien celui que le vendeur serait prêt à vous concéder "à l'amiable" après négociation.

Puis je ré-négocier post compromis de vente et suite à cette nouvelle donnée, le prix d'achat (fixé à 180 000 ? dans le compromis) de ce logement? Et si oui, à votre avis quel pourcentage de baisse puis je négocier?

Oui, dès lors que le premier compromis est nul, rien ne vous interdit d'en faire un nouveau avec un prix moins élevé. Quant à savoir de combien espérer une baisse, là encore impossible à répondre d'une façon aussi abstraite! Tout dépend de la différence entre le montant du loyer plafonné et le loyer véritable, de la demande pour un tel type de bien etc.

Habituellement, pour l'achat d'un logement comprenant un locataire, on pratique un abattement de 10% sur le prix de l'immeuble. Disons que dans un cas comme celui là on pourrait partir sur un abattement compris entre 15 et 20%. Tout ceci n'étant donné qu'à titre indicatif.

Est ce que je risque d'être "poursuivi" après coup par ma banque puisque le pret m'a été accordé pour l'achat de ma résidence principale et que manifestement, le logement ne peut pas servir de résidence principale ?

Oui, tout à fait. La banque peut faire valoir la nullité du crédit. Je ne dirai pas que cela arrive beaucoup mais c'est théoriquement envisageable. D'autant plus envisageable que la banque va nécessairement être au courant un jour ou l'autre.

Quel risque j'encours si je poursuis la transaction et qu'au final, j'utilise cet appart comme résidence principale? Amende (montant potentiel), être contraint de le mettre en location ?

Vous encourez l'obligation de reverser au FNH, le montant des loyers en cause pendant tout le temps où à durer l'infraction ce qui, lorsque l'infraction est constatée après coups, peut représenter une somme importante..

Concernant la mise en location éventuelle de ce bien (construit en 1992), les loyers sont bien évidemment plafonnés (appartement situé à Villeurbanne 69 100 = zone 2) mais est ce que les locataires éventuels sont aussi sousmis à un plafond de ressource?

En principe oui, il existe un plafond de ressource mais tout dépend la convention qui régit ce logement. L'idéal serait de prendre lecture de cette convention qui doit normalement fixer les conditions d'attribution du logement en question.

Très cordialement.