



Annulation vente

Par chti64

Bonjour a tous,

Voici ma question .Il y a 1 mois ,j'ai fais l'achat d'un appartement en copropriété dans le but de le louer en meublé. immeuble en bon état et appartement correct .Nous avons donc signé un sous seing privé .Problème il y a une semaine un feu s'est déclaré dans un appartement a l'étage du dessus au balcon (barbecue enflammé) ce qui a endommagé la façade ,s'est impressionnant) .De part cette situation ,les potentiels locataires vont fuirent au vue de l'immeuble dégoûtant et de ce fait une perte financière importante durant des mois .

je souhaitais donc savoir s'il est possible d'annuler la vente ou de solliciter une compensation pour préjudice .En effet ,lors de la visite du bien et la signature du sous seing tout était parfait.l'immeuble propre et copropriété .A présent a qqes semaines de la signature ,nous récupérons une façade dégoûtante qui donne envie de fuir.Il va donc être difficile de louer le bien .l'appartement sinistré est en location.Je vous remercie pour vos réponses

Par ESP

Bonjour

Ce sinistre ne peut être évoqué pour une annulation . Mais vous êtes vous renseigner sur la prise en charge par les assurances ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Article 1614 du code civil : La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente.

Lors de la signature de l'acte authentique il faudra régler la question de l'incendie. L'immeuble sera remis en état. En attendant il y aura effectivement une difficulté à louer qui créera préjudice. Une solution possible serait de convenir une baisse du prix de vente et de subroger le vendeur dans les droits de l'acheteur à se faire indemniser.

Par chti64

Merci à vous pour vos réponses très claires .En effet c'est tout a fait ce que je pensais. je subi bien un préjudice et je ne peux en aucun cas annuler la vente .Néanmoins il serait donc possible de solliciter une indemnisation (baisse de prix ou forfait qui serait calculé au montant du loyer X par nombre de mois) . Un expert sera nommé ,l'assurance du proprio va se reporter sur celle du locataire qui n'a pas respecté le règlement intérieur (barbecue électrique sur le balcon avec moquette synthétique à 40 degrés de température .On laisse cuire et on rentre au frais à l'intérieur .Des gouttes de graisse tombent et le résultat est impressionnant) .La procédure va être longue je pense et les travaux de ravalement ne seront pas effectués avant 1 année.

D'après vos réponses le vendeur pourra se retourner contre l'assurance du sinistré pour récupérer l'indemnisation ?

Je dois donc avant l'acte définitif établir une demande d'indemnisation par le biais de mon notaire au vendeur ?

merci à vous

Par chti64

Merci à vous pour vos réponses très claires .En effet c'est tout a fait ce que je pensais. je subi bien un préjudice et je ne peux en aucun cas annuler la vente .Néanmoins il serait donc possible de solliciter une indemnisation (baisse de prix ou forfait qui serait calculé au montant du loyer X par nombre de mois) . Un expert sera nommé ,l'assurance du proprio va se reporter sur celle du locataire qui n'a pas respecté le règlement intérieur (barbecue électrique sur le balcon avec moquette synthétique à 40 degrés de température .On laisse cuire et on rentre au frais à l'intérieur .Des gouttes de graisse tombent et le résultat est impressionnant) .La procédure va être longue je pense et les travaux de ravalement ne seront pas effectués avant 1 année.

D'après vos réponses le vendeur pourra se retourner contre l'assurance du sinistré pour récupérer l'indemnisation ?
Je dois donc avant l'acte définitif établir une demande d'indemnisation par le biais de mon notaire au vendeur ?
merci à vous

Par janus2

D'après vos réponses le vendeur pourra se retourner contre l'assurance du sinistré pour récupérer l'indemnisation ?

Bonjour,
Votre vendeur n'ayant aucune responsabilité dans ce sinistre et, d'après ce que j'ai compris, votre futur logement n'étant pas impacté, je ne vois pas bien pour quelle raison il vous devrait une indemnité ?

Par Nihilscio

C'est une responsabilité sans faute, cela existe. Il s'agit d'un immeuble en copropriété. Il est vendu des parties privatives et une quote-part de parties communes. Les parties communes sont endommagées, la chose vendue ne sera donc pas délivrée dans l'état où elle était lors de la promesse de vente.

D'après vos réponses le vendeur pourra se retourner contre l'assurance du sinistré pour récupérer l'indemnisation ?

Le vendeur est encore propriétaire, c'est donc à lui de se manifester. Les personnes en cause sont le locataire responsable de l'incendie, son assurance, le syndicat des copropriétaires et l'assurance du syndicat, éventuellement aussi l'assurance du vendeur.

Lors de la signature de l'acte authentique il y a deux possibilités :

- s'entendre sur une baisse du prix de vente qui sera calculée en fonction d'un manque gagner sur la future location et laisser le vendeur faire son affaire de l'indemnisation du sinistre,
 - vous subroger dans les droits du vendeur envers les différentes parties en cause ; c'est plus compliqué mais c'est peut-être ce que préférera le vendeur.
- Il y a matière à discuter.

Par janus2

Si le vendeur ne veut pas négocier, ce qui me semblerait normal, que conseillez-vous alors ? Une procédure judiciaire qui va durer de 3 à 5 ans ?

Par chti64

Vos réponses sont fondamentales et enrichissantes merci à vous .Comme l'indique Nihilscio la vente se porte bien sur un bien en copropriété donc appartement + tantièmes copro dont les façades ... l'art 1614 est donc applicable je pense et n'y a t il pas une jurisprudence ? En effet ça me semble une responsabilité sans faute .Néanmoins si aucun accord n'est possible ne serait il pas d'apporter ce dossier devant les instances .

Par Nihilscio

Si le vendeur ne veut pas négocier, ce qui me semblerait normal, que conseillez-vous alors ? Une procédure judiciaire qui va durer de 3 à 5 ans ?

Si l'état de la façade de l'immeuble qui est, je le rappelle, une partie commune indivise entre tous les copropriétaires, est sans importance, il n'y a effectivement rien à négocier.

Si l'on n'est pas de cet avis et qu'on se trouve devant l'alternative soit de renoncer d'avance à toute prétention, soit d'avancer des prétentions qui risquent de n'être satisfaites que dans trois à cinq ans, que conseillez-vous ? D'ailleurs, trois à cinq ans ce n'est qu'en cas d'appel.

Le minimum que le vendeur ne peut refuser est le maintien du prix convenu mais avec subrogation de l'acheteur dans les droits du vendeur à être indemnisé. Il ne va tout de même pas encaisser le prix convenu alors que l'immeuble était en bon état et, en plus, empocher une indemnité de l'assurance.

Un refus de signer si les dommages sont importants et si le vendeur est intransigeant est envisageable sur le fondement de l'article 1610 du code civil : Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties,

l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

Par chti64

c'est à dire si je comprend bien ,j'insiste pour signer seulement si l'état de l'immeuble est dans le même état que lors de la vente ? donc retard de délai de signature ?

Par Nihilscio

Mais non. Relisez mon message de 8 h 58.

Plutôt que vous compliquer la vie en investissant dans un bien physique, vous auriez pu investir dans la pierre-papier, mais c'est une autre question.

Par chti64

merci nihilscio

Par chti64

pour info le vendeur se refuse a toutes negociation
soit je me retire de la vente sachant que je devrais verser les 10% de la vente pénalité ou j'achète dans l'état .la signature est pour la fin du mois