



## Maison incendiée pendant le compromis de vente

-----  
Par Tomaloly04

Bonjour,

Mon conjoint est propriétaire d'une maison située à Roubaix depuis avril 2009.

Pour raison professionnelle il a dû quitter son logement pour aller vivre en Belgique en mai 2014. L'estimation de sa maison ayant énormément baissé, par rapport à sa valeur initiale et du coup à son crédit en cours, il a été contraint d'y faire des travaux afin de la louer en septembre 2014, pour couvrir sa mensualité de crédit immobilier et sa taxe foncière et pouvoir ainsi s'installer en Belgique avec notre famille.

Entre temps de nombreux problèmes financiers sont apparus et les travaux qu'il était nécessaire de faire, n'ont pu être réalisés en temps et en heure.

Le locataire n'entretenait pas non plus correctement la maison et a fini par ne plus payer les loyers. Mon conjoint lui a donc demandé par recommandé de quitter les lieux en janvier 2020, pour non-respect de bail. Il était sensé quitter les lieux en août 2020.

La maison à été déclarée insalubre en novembre 2020, suite aux actions massives du locataire envers l'hygiène de Roubaix et la maison du droit et de la justice. Et ce malgré nos relances pour obtenir le paiement des loyers, car nous avons le crédit et la taxe foncière de Roubaix à assumer, ainsi que nos propres charges en Belgique pour une famille de 6 personnes et nos nombreux problèmes financiers rencontrés à l'époque. D'où la nécessité pour nous d'obtenir du locataire le paiement des loyers afin de couvrir le crédit et la taxe foncière, car les travaux ne pouvaient être financés que par notre budget personnel. Impossible pour nous à ce moment-là de rajouter un crédit travaux à nos dettes.

Suite au départ du locataire en janvier 2021, mon conjoint à eu en septembre 2021, une opportunité de travail en Auvergne. Il nous fallait donc choisir entre prévoir un budget pour réaliser les travaux afin de lever l'état d'insalubrité ou prévoir ce même budget pour déménager notre famille en Auvergne. Nous avons décidé de vendre la maison en l'état.

Le compromis de vente a été signé en juin 2022, pour une maison dont la valeur hypothécaire est de 90 000€, qui a été estimée à 45 000€ par l'agent immobilier et négociée à 35 000€ par l'acheteur, étant donné l'état d'insalubrité (dont 4 000€ de frais d'agent immobilier).

En septembre 2022, l'agent immobilier averti mon conjoint, qui travaille et vit alors en Auvergne, toujours à la recherche d'un logement pour notre famille, que la maison de Roubaix a été incendiée par des squatters le 24 août 2022.

Nous avons tenté de nous retirer du compromis, mais lorsque l'acquéreur a eu confirmation que la maison était bien assurée, il a confirmé son souhait d'acheter la maison et nous a même proposé de l'acheter 10 000€ de moins, étant donné l'état de la maison incendiée. Chose que nous avons bien entendu refusé, sur les conseils de notre protection juridique.

Depuis septembre 2022, c'est un véritable calvaire que nous vivons, mon conjoint a fait un burn-out, il a dû proposer une rupture conventionnelle à son patron en Auvergne afin de revenir dans le nord pour gérer ce problème.

Le dossier d'assurance traîne en longueur, nous devons toujours assumer notre loyer et nos charges dans le nord, le loyer et les charges du logement qu'occupait mon conjoint en Auvergne, avec notre fille qui a commencé ses études universitaires sur Clermont-Ferrand en septembre et qui a pu être réorientée mi janvier sur Arras. Mais également le crédit de la maison de Roubaix ainsi que la taxe foncière.

A présent que le compromis est signé, nous aimerions savoir s'il est possible pour nous de faire appel à un notaire pour nous représenter dans cette affaire, car pour le moment un seul notaire est chargé du dossier et certaines choses nous alarment, nous inquiètent et nous paraissent incohérentes.

Telles que

- la vente forcée de la maison alors que celle ci a été incendiée,
- que sur cette même maison il nous reste un crédit de 40 618,78? au 10 janvier 2023, alors que le montant du compromis est de 35 000? (-4 000? pour l'agent immobilier), soit 31 000?. Donc il reste 9618,78? à payer de crédit immobilier.
- que l'assurance a fait une première estimation de prise en charge à 67 0000?
- que ce dossier sera transmis à l'acquéreur et donc, non seulement il va acheter une maison pour une "bouchée de pain", mais en plus la totalité des travaux va lui être quasiment payée, alors que nous, nous aurons encore un crédit à payer sur cette maison pour un montant de 9618,78 ?.

Quels sont nos recours, nos options ?

Nous faisons appel à quiconque pourra nous répondre, nous diriger, nous aider, car nous sommes désespérés de cette situation.

D'autant qu'en décembre 2022, l'ancien locataire a assigné mon conjoint en justice pour dommages et intérêts, dû à l'insalubrité de la maison.

Merci à ceux.elles qui nous apporteront leur aide précieuse.

Très sincèrement,

Stéphanie.

-----  
Par kang74

Bonjour

A priori, vous avez déjà pris beaucoup de mauvaises décisions jusqu'à présent ( non, un état d'insalubrité ne vient pas d'un mauvais entretien du logement, c'est un appartement dangereux)  
Vous semblez vouloir continuer sur cette même voie .

Vous vendez à 35 000 ... et vous semblez découvrir que cela ne couvre pas votre crédit ( c'était le cas avant l'incendie)= vous lui avez vendu pour une bouchée de pain et vous n'avez trouvé personne d'autre pour vous en donner plus .

Vous vous êtes engagé auprès du vendeur à un prix et à une vente,ce n'est parce que l'indemnisation de l'assurance vous arrangerait que vous pouvez mettre fin à cet accord qui vous oblige à vendre .

Donc oui, c'est la promesse d'une action juridique ( avec avocat, pas gratuit) ou non seulement la vente sera actée mais vous devrez, là aussi, des dommages et intérêts à l'acheteur .

Après vous pouvez tenter une résiliation amiable en lui proposant de le dédommager d'une somme qui serait dans son intérêt lui rappelant qu'une estimation de l'assurance n'est qu'une estimation ( parce que l'assurance aussi aura le rapport d'insalubrité en main ...ils paieront le moins possible)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Une chose n'est pas claire : combien reste-t-il à rembourser ? 40 600 ? ou 9 600 ? ? Dans la première hypothèse se pose le problème de la purge de l'hypothèque inscrite par le prêteur. La vente se pourra se faire que si l'hypothèque (plus exactement le privilège) est purgée ce qui implique de verser à l'organisme de prêt 9 600 ? en plus du prix de la vente de 35 000 ?.

Abstraction faite du problème de l'hypothèque, l'incendie peut être est un cas de force majeure vous empêchant de délivrer le bien vendu ce qui vous permettrait de résoudre le contrat de vente. Toutefois une assurance prenant en charge les réparations, la délivrance devient possible avec retard. L'acheteur a droit à une indemnité en rapport avec la longueur du retard et la valeur locative du bien.