



Rétractation après signature compromis de vente

Par Visiteur

Bonjour,

Voilà ma situation, mon ami et moi avons signé un compromis de vente fin juillet pour un appartement brut de béton en rez de jardin plus un garage et cave situés dans une nouvelle copropriété (2 appartements: un en RDJ et l'autre au 1er étage). Lors de la signature du compromis de vente la copropriété n'était pas encore définie: délimitation des jardins provisoire et non bornée, passage d'un escalier pour monter à l'appartement du 1er étage non défini, idem pour le passage d'une cheminée).

Un mur sépare notre appartement en deux dans toute sa largeur. Lors des visites avec l'agent immobilier et le vendeur on nous indique que ce mur n'est pas porteur. Or après signature du compromis nous allons sur place avec un architecte et on nous annonce (le maçon qui a construit la maison) que le mur est porteur.

De plus, lors de la signature du compromis l'agent immobilier nous indique que le vendeur (qui garde un appartement collé à la copropriété) doit pouvoir accéder à sa cave située derrière le garage. Pour cela il conservera 1m2 environ qu'il doit cloisonner et qui est relié à sa maison. Nous acceptons mais lorsque nous nous rendons sur place (après signature) nous nous apercevons que l'on ne pourra plus rentrer de voiture car la longueur du garage sera insuffisante.

Enfin, après bornage du terrain qui devait être réparti équitablement pour les 2 appartements, nous découvrons que la surface de notre terrain est inférieure d'environ 50m carré à celui de l'autre appartement (nous avons en tout 170 m2) et que le terrain n'est plus le même que celui pour lequel nous avons signé lors du compromis.

Beaucoup de choses ont changées depuis la signature du compromis et nous souhaitons désormais nous rétracter. Mais est il encore possible pour nous de nous renoncés à cet achat sans frais? Notre prêt à été accepté, on ne peut donc pas faire jouer la clause suspensive d'accord de prêt. Avez vous des conseils? Que pouvons nous faire légalement pour nous rétracter? Nous n'avons pas encore de date pour la signature de l'acte authentique car le vendeur à récemment changé de notaire et le dossier stagne. Merci de vos réponses

Par Visiteur

Chère madame,

Un mur sépare notre appartement en deux dans toute sa largeur. Lors des visites avec l'agent immobilier et le vendeur on nous indique que ce mur n'est pas porteur. Or après signature du compromis nous allons sur place avec un architecte et on nous annonce (le maçon qui a construit la maison) que le mur est porteur.

Est-ce indiqué sur le compromis? Autrement dit, dans le compromis, y a t-il une phrase au terme de la quelle le vendeur affirmer que le mur n'est pas porteur?

De plus, lors de la signature du compromis l'agent immobilier nous indique que le vendeur (qui garde un appartement collé à la copropriété) doit pouvoir accéder à sa cave située derrière le garage. Pour cela il conservera 1m2 environ qu'il doit cloisonner et qui est relié à sa maison. Nous acceptons mais lorsque nous nous rendons sur place (après signature) nous nous apercevons que l'on ne pourra plus rentrer de voiture car la longueur du garage sera insuffisante.

Votre acceptation a t-elle été matérialisée dans un quelconque acte écrit?

Enfin, après bornage du terrain qui devait être réparti équitablement pour les 2 appartements, nous découvrons que la surface de notre terrain est inférieure d'environ 50m carré à celui de l'autre appartement (nous avons en tout 170 m2) et que le terrain n'est plus le même que celui pour lequel nous avons signé lors du compromis.

Qu'est-il marqué à ce propos dans le compromis?

Si vous voulez me l'envoyer:

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Citation :

Un mur sépare notre appartement en deux dans toute sa largeur. Lors des visites avec l'agent immobilier et le vendeur on nous indique que ce mur n'est pas porteur. Or après signature du compromis nous allons sur place avec un architecte et on nous annonce (le maçon qui a construit la maison) que le mur est porteur.

Est-ce indiqué sur le compromis? Autrement dit, dans le compromis, y a t-il une phrase au terme de la quelle le vendeur affirmer que le mur n'est pas porteur?

Non il n'y a aucun détail dans le compromis sur l'intérieur de l'appartement et aucun commentaire sur ce mur porteur.

Citation :

De plus, lors de la signature du compromis l'agent immobilier nous indique que le vendeur (qui garde un appartement collé à la copropriété) doit pouvoir accéder à sa cave située derrière le garage. Pour cela il conservera 1m2 environ qu'il doit cloisonner et qui est relié à sa maison. Nous acceptons mais lorsque nous nous rendons sur place (après signature) nous nous apercevons que l'on ne pourra plus rentrer de voiture car la longueur du garage sera insuffisante.

Votre acceptation a t-elle été matérialisée dans un quelconque acte écrit?

Oui, le décochement a été dessiné sur le plan du garage le jour de la signature du compromis.

Citation :

Enfin, après bornage du terrain qui devait être réparti équitablement pour les 2 appartements, nous découvrons que la surface de notre terrain est inférieure d'environ 50m carré à celui de l'autre appartement (nous avons en tout 170 m2) et que le terrain n'est plus le même que celui pour lequel nous avons signé lors du compromis.

Qu'est-il marqué à ce propos dans le compromis?

Dans le compromis il est noté: désignation:

"Parcelle n°2704. section B Dans maison: appartement situé au rez de chaussé d'une superficie de 90 m2 à aménager. Le terrain situé devant l'appartement ainsi qu'en orientation nord est affecté à ce lot (plan de masse annexe au compromis)."

A ce jour, le terrain n'est pas identique à celui dessiné sur le plan de masse lors du compromis. Il est un peu modifié. Mais il est stipulé dans les conditions particulières que " L'état descriptif de division est à la charge des vendeurs"

Le problème est que tout à été dit verbalement. L'agence nous a mis la pression car il y avait d'autres acheteurs intéressés donc nous avons du faire vite et rien n'était complètement défini au départ. Pas de bornage, pas de règlement de copropriété. Nous attendons toujours les devis du vendeur pour le toit (qu'il doit faire lui même mais on paye le revêtement en lauze).

Dernier petit détail, un modificatif de permis de construire pour un escalier extérieur qui dessert le 1er étage à été accepté en mairie mais il passe sur notre terrain (il est collé à la façade nord, entièrement sur notre jardin.) Ce permis n'avait pas été déposé au moment du compromis et il n'a jamais été retiré.

Merci de votre aide,
Cordialement

Par Visiteur

Chère madame

Pour le mur porteur, dans la mesure où tout cela a été fait à l'oral, vous ne pouvez pas revendiquer un préjudice du fait qu'il s'agit d'un mur porteur. En effet, le vendeur a une obligation de délivrance d'une chose conforme à ce qui est prévu dans le contrat. Son obligation est donc bien respectée sur ce point.

Pour le droit de passage, s'il a bien été prévu dans le compromis que vous avez signé, vous aurez là encore du mal à revendiquer quoi que ce soit malheureusement.

Dans le compromis il est noté: désignation:

"Parcelle n°2704. section B Dans maison: appartement situé au rez de chaussé d'une superficie de 90 m2 à aménager. Le terrain situé devant l'appartement ainsi qu'en orientation nord est affecté à ce lot (plan de masse annexe au compromis)."

A ce jour, le terrain n'est pas identique à celui dessiné sur le plan de masse lors du compromis. Il est un peu modifié.

Qu'entendez vous par: "il est un peu modifié"? Est-ce que cette modification crée un véritable préjudice?

ernier petit détail, un modificatif de permis de construire pour un escalier extérieur qui dessert le 1er étage à été accepté en mairie mais il passe sur notre terrain (il est collé à la façade nord, entièrement sur notre jardin.) Ce permis n'avait pas été déposé au moment du compromis et il n'a jamais été retiré.

Dans la mesure où les travaux ne sont pas exécutés, et que le cas échéant, vous pourrez vous y opposer puisque ces travaux sont réalisés sur votre terrain, mais au bénéfice d'un voisin, alors on ne peut guère le revendiquer.

Très cordialement.