Top urgent droit immobilier : renseignements

Par Visiteur

Bonjour,
J'ai signé en date du 16 nov une promesse de vente pour mon appartement avec une date de signature définitive de l'acte de vente le 22 dec. Or ce même jour mon voisin du dessus a appris (je ne sais comment) que nous vendions; Il a soumis au notaire, un dossier de litiges concernant la construction illégale d'une mezzanine en 1999 dans notre appartement, qui lui serait préjudiciable (depuis 10 ans il n'a jamais réussi à prouver un préjudice quelconque! Et nous n'avons aucune procédure juridique à notre encontre). Cependant il a indiqué aux futurs acquéreurs qu'il est déterminé à supprimer 50% de la mezzanine. Les derniers courriers que nous avons reçus de sa part datent de janvier et juin 2009 via le Syndic. Bien qu'il ait apporté des courriers datant de juillet 2010 que nous n'avons jamais reçus. Le Notaire des acquéreurs, nous demande de signer un doc indiquant que nous garantissons pendant 5 ans tous frais liés à des recommandés et procédures juridiques, que si une décision de tribunal exécutoire est prononcé pour casser la mezzanine, nous paierons aux acquéreurs des dédommagements à hauteur de 4000? du m². Par ailleurs, les frais liés à cet acte nous sont imputés.
Quels arguments puis-je avancer pour limiter la durée de validité de cet acte puis imputer les frais aux acquéreurs.
merci de votre aide.
La vente se signe ce 29 dec après midi

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour,
J'ai signé en date du 16 nov une promesse de vente pour mon appartement avec une date de signature définitive de l'acte de vente le 22 dec. Or ce même jour mon voisin du dessus a appris (je ne sais comment) que nous vendions; Il a soumis au notaire, un dossier de litiges concernant la construction illégale d'une mezzanine en 1999 dans notre appartement, qui lui serait préjudiciable (depuis 10 ans il n'a jamais réussi à prouver un préjudice quelconque! Et nous n'avons aucune procédure juridique à notre encontre). Cependant il a indiqué aux futurs acquéreurs qu'il est déterminé à supprimer 50% de la mezzanine. Les derniers courriers que nous avons reçus de sa part datent de janvier et juin 2009 via le Syndic. Bien qu'il ait apporté des courriers datant de juillet 2010 que nous n'avons jamais reçus. Le Notaire des acquéreurs, nous demande de signer un doc indiquant que nous garantissons pendant 5 ans tous frais liés à des recommandés et procédures juridiques, que si une décision de tribunal exécutoire est prononcé pour casser la mezzanine, nous paierons aux acquéreurs des dédommagements à hauteur de 4000? du m². Par ailleurs, les frais liés à cet acte nous sont imputés.
Quels arguments puis-je avancer pour limiter la durée de validité de cet acte puis imputer les frais aux acquéreurs.

J'aurai tendance à dire aucun et pour une raison simple, cet avenant n'a rien de juridique dans le sens où le loi ne l'impose nullement.

Les acquéreurs veulent se prémunir de toute action ultérieure dans la mesure où les voisins l'on averti d'un conflit éventuel. La promesse de vente est belle et bien signée; il s'en suit que vous n'êtes nullement obligé de signer un quelconque avenant et l'acquéreur ne peut pas annuler le contrat sans devoir verser l'indemnité de résiliation prévue au contrat.

Si vous ne signez pas cet avenant, l'acquéreur ne pourra donc pas résilier le contrat. Par contre, si jamais plus tard le voisin du dessus obtient gain de cause, alors vous pourrez être amené à verser des dommages et intérêts pour Dol ou manquement du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme.

En conséquence, si vous pensez que le voisin ne va rien faire, alors vous ne prenez pas grand risque à ne pas signer l'acte. Si au contraire, vous pensez qu'il y a un risque pour qu'il agisse en justice et obtienne gain de cause (ce qui n'est pas évidement puisque comme vous, je ne vois pas en quoi la mezzanine lui causerait un quelconque préjudice), vous encourrez des risques en signant l'acte tout en ne le signant pas.

En fin de compte, vous n'êtes pas obligée de signer l'acte mais vous n'avez pas tant à perdre "de plus" si vous acceptez de le signer.

Très cordialement.