



Tromperie sur un achat immobilier

Par Wrath199

Bonjour à tous,

Je me permets d'exposer mon cas.

Moi et ma compagne avons acheté un bien il y a un peu plus de 3ans de 70m2 carrez à un marchand de bien toujours en activité.

Le logement est composé d'un séjour, salle de bain, chambre et deux loggias.

En décidant de vendre notre appartement 3 ans plus tard à la naissance de notre deuxième enfant nous apprenons par la copropriété que les deux loggias sont des parties communes à usage privatif. Nous n'en sommes donc pas propriétaire. L'appartement est donc en réalité un 45m2 carrez (70 habitable).

L'acte de vente précise 70m2 carrez comprenant bien les loggias dans l'espace privatif.

Le diagnostiqueur de l'époque (2020) avait précisé les loggias dans le carrez « sous réserve d'acceptation ». Le notaire est « passé » à côté de ce détail.

Pour la petite histoire, le marchand de bien a acheté le bien en 2019 qu'il a modifié en 7 lots donc il était au courant des modifications qu'il avait faites.

Bref, quelle recours ai-je aujourd'hui ? Nous avons soumis un premier jet à des avocats pour aller plus loin ils me demandent 1000e et j'ai peur que les dépenses ne s'arrêtent pas là.

Ils nous demandent des expertises à 45m2 et d'autre à 70m2, ce que j'ai demandé à deux agents immobiliers qui se rejoignent, ce ne sont que des « estimations », pour eux ça n'a que peu de valeur.

Peut-on invoquer le dol dans ce cas là et aller jusqu'à la nullité de la vente ?

Quelles sont les recours possible ?

Merci pour vos éclaircissements, je suis dans le flou le plus total d'autant plus que le but était de vendre le bien pour acheter plus grand pour ma famille.

Aujourd'hui je me retrouve bloqué dans ce bien?

Merci pour vos retours :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ne vous faites aucune illusion. Une procédure pour dol c'est au moins 5 à 10 ans et des milliers d'euros de procédure.

En plus ce que vous découvrez aujourd'hui est certainement inscrit dans les documents de la vente : l'acte ou encore le règlement de copropriété.

Donc n'avez que peu d'espoir de faire valoir un dol car vous n'avez aucune preuve d'une intention dolosive de la part du vendeur. C'est juste que vous n'avez pas su lire les documents à l'époque.

Sachez faire "la part du feu" et tourner la page.

Un usage privatif est toujours mieux que rien, il a quand même une valeur.

Votre notaire peut vous conseiller.

Par Wrath199

Mais le fait de n'avoir pas été mis en garde ni par le notaire ni par le marchand de biens, deux professionnels qui sont censés protéger le particulier comme nous ?

De même, en ayant relis l'acte de vente en long, large et travers je ne trouve aucune mention faites de cette particularité là?

Merci de la réponse en tout cas ! J'imagine que c'est beaucoup plus compliqué que ce que je ne peux le penser :/

Par yapasdequoi

Consultez un avocat. Mais ne rêvez pas.