



## vente d'appartement

-----  
Par KRESINE

Bonjour,

Je vis un différend assez pénible avec les acquéreurs potentiels d'un appartement que je possède avec ma soeur en indivision.

La promesse de vente été signée. Mais quelque temps avant la signature du contrat qui devait avoir lieu le 15 avril, une lettre nous est parvenue qui nous fait savoir que des fissures ont été constatées dans plusieurs appartements de l'immeuble et une étude des sols a eu lieu pour déterminer les risques afférents, mais aucune évaluation des coûts n'a encore été faite. L'appartement ne présente aucun danger, et n'est pas impropre à l'habitation. On peut y vivre en toute sécurité. Les fondations sont saines. Seuls les sols demandent à ce que des travaux soient effectués.

Les acquéreurs sot-ils en droit de faire usage d'un délai de rétractation ? Qui doit payer et quel peut être le montant approximatif des travaux qui peuvent s'ensuivre ? Car nous n'avons pour l'instant aucune idée, même très approximative de ces coûts.

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les acquéreurs sot-ils en droit de faire usage d'un délai de rétractation ?

Le délai de rétractation est de 10 jours après signature de la promesse. Une rétractation après ce délai donne lieu à une indemnisation qui est prévue dans la promesse.

Si les acquéreurs refusent de payer cette somme ou bien en exigent le remboursement pour vice caché ou dol, c'st au tribunal. C'est long et onéreux.

Mieux vaut un accord amiable plutôt qu'une loooongue procédure qui bloquera une vente à un autre.

Qui doit payer et quel peut être le montant approximatif des travaux qui peuvent s'ensuivre ?

C'est à vous de payer, vous êtes toujours propriétaire jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Ensuite, c'est la date d'exigibilité suite au vote de l'AG qui détermine qui paye.

Les acquéreurs peuvent aussi exiger une clause dans l'acte qui mettrait tout ou partie à votre charge, même après la vente.

C'est une option pour vendre quand même, mais avec un risque sur le montant des travaux.

Le notaire consignera probablement une provision.

On ne peut pas vous prédire le montant des travaux !

Vous pouvez aussi convenir d'une rupture amiable, ou suspendre la vente jusqu'à en savoir plus sur les travaux nécessaires et leur coût.

-----  
Par isernon

bonjour,

si plusieurs appartements présentent des fissures, vous ne pouvez pas être certain que votre appartement ne présente aucun danger pour l'avenir.

je comprends la réticence de vos acquéreurs potentiels.

à minima, la valeur de votre appartement a fortement baissé.

ce genre de dommages dans un immeuble n'apparaissent pas spontanément, étiez-vous informé des graves défauts de cet immeuble ?

qu'en pense le notaire ?

salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Cet événement représente un fait nouveau et important par rapport à la signature de la promesse de vente. Vos acquéreurs n'auraient sans doute pas fait une offre à s'ils avaient eu connaissance de ces travaux à venir.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Si j'ai bien compris, après signature de la promesse de vente et avant signature de l'acte authentique, vous apprenez que des fissures sont apparues dans plusieurs appartements de la résidence. Vous n'en aviez auparavant aucune connaissance.

Une vente est parfaite à la signature du « compromis », l'acte authentique n'en est qu'une réitération. L'acheteur non professionnel dispose toutefois d'un délai de rétractation de dix jours. Lorsque ce délai est écoulé, les parties sont définitivement engagées, vos acheteurs ne sont plus seulement potentiels.

Ces fissures sont typiquement un vice caché, mais dans tous les actes de vente immobilière est insérée une clause exonérant le vendeur non professionnel de la garantie des vices cachés.

A première vue, vos acheteurs sont obligés à exécuter la promesse de vente sans modification du prix et sans pouvoir porter à votre charge des travaux qui n'y ont pas été prévus.

Un contentieux avec les acheteurs étant néanmoins probable, vous avez peut-être intérêt à transiger ou accepter une annulation de la vente. Si les faits sont exactement tels que vous les relatez, un recours des acheteurs devrait conduire à un jugement en votre faveur. Toutefois il y a un certain aléa. On ne peut porter une juste appréciation d'une situation qu'en ayant connaissance des positions des deux parties. En l'espèce on ne peut totalement exclure que, si la garantie des vices cachés est écartée, l'acheteur ne puisse tout de même obtenir l'annulation de la vente pour un autre motif tel l'erreur. Et reste toujours l'embarras d'une procédure qui durer longtemps.

Dans l'hypothèse d'une annulation, si vous recherchez d'autres acheteurs, le vice ne sera plus caché. Vous aurez obligation d'en informer les nouveaux acheteurs avant conclusion d'un contrat.

-----  
Par CHARLESLEM

Bonsoir je souscris pour les vices cachés mais vos acheteurs pourront avoir gain de cause bien que vous ne soyez pas un professionnel.. Donc trouvez un accord qui ne va pas léser vos acheteurs qui pourraient se retourner contre vous avec l'aide d'un expert et là .. Non seulement ils pourront faire une action contre vous et vous faire payer des dommages et intérêts car ils pourront invoquer des désordres pour habiter sereinement ce bien. Les acheteurs ne sont responsables en rien de la situation.