



Achat immobilier après une visite à Paris

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons visité un appartement, 75010, et sommes arrivés à un accord. Lors du compromis, nous avons découvert que ce bien était un local et non une habitation alors qu'il nous a tjs été présenté comme un appartement. Nous avons inclu le changement de dénomination en clause suspensive. A 2 jours de signer (et donc de déménager + travaux...) la mairie nous notifie qu'elle a besoin d'un mois supplémentaire. Nous sommes clairement à la rue.

Le vendeur nous propose un comoda, soit nous entrons dans les lieux, et au bout d'un mois, à réception de l'avis de la mairie, nous signons, ou nous déguerpissons sous 7 jours (après 7 jours pénalités de 400 ? par jour...).

Ma question est :

- Dans le cas de non obtention du changement de dénomination par la mairie, pouvons nous renégocier le bien ?
- pouvons nous attaquer le vendeur, pour dissimulation (rien n'indique qu'il ne le savait pas avant le compromis, or, rien nous a été dit), et l'agence immobilière pour publicité mensongère (elle n'a rien dit non plus sur le caractère du bien) ? le prix d'un appartement et d'un local commercial n'est pas identique.
- quels sont nos recours ?

De notre coté, nous sommes de bonne foi, avons les fonds disponibles (1 070 000 frais de notaire inclus).

Qu'en pensez vous ?

Par Visiteur

Chère madame,

- Dans le cas de non obtention du changement de dénomination par la mairie, pouvons nous renégocier le bien ?

Tout dépend ce que vous entendez pas renégociation. En cas de refus de changement de destination par la municipalité, alors la clause suspensive sera réputée non avenue, et le contrat deviendra caduc. Vous serez alors tout à fait libre de rénégocier un nouveau contrat, que pour autant que le vendeur soit d'accord.

pouvons nous attaquer le vendeur, pour dissimulation (rien n'indique qu'il ne le savait pas avant le compromis, or, rien nous a été dit), et l'agence immobilière pour publicité mensongère (elle n'a rien dit non plus sur le caractère du bien) ? le prix d'un appartement et d'un local commercial n'est pas identique.

Non, car juridiquement parlant, vous n'avez subi aucun préjudice. Si la vente avait été conclut et que par la suite, vous vous seriez rendus compte que le bien était un local commercial, alors dans ce cas, bien évidemment, il aurait été possible d'agir contre le vendeur en nullité et dommages et intérêts.

Ici, dans la mesure où ce point a été évoqué avant la conclusion du compromis de vente, ou en tout cas au moment de sa conclusion, aucun préjudice n'est invoquable.

Très cordialement.

Par Visiteur

Donc, nous sommes aculés à payer au prix fort un bien qui ne pourra peut être jamais être un appartement ? même si nous n'avons été prévenus par personne ? L'agence n'a t elle pas une part de responsabilité ?

Par Visiteur

Chère madame,

Donc, nous sommes aculés à payer au prix fort un bien qui ne pourra peut être jamais être un appartement ?

Oui et non car dans la mesure où le changement de destination est inclut en condition suspensive, alors le contrat est nul si le bien ne peut pas être transformé en appartement.

même si nous n'avons été prévenus par personne ? L'agence n'a t elle pas une part de responsabilité ?

Non, car comme évoqué supra, il n'y a juridiquement aucun préjudice ici, donc pas de responsabilité.

Très cordialement.