



## Annuler achat +7j après signature du compromis

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vous sollicite car j'ai signé avec ma compagne un compromis de vente le 27 mars 2009. Remise en main propre par le notaire le même jour.

Il était convenu dans ce document dans un paragraphe intitulé TRAVAUX je cite "remise en état par le vendeur et à ses frais, ou enlèvement si possible techniquement, du caisson situé au dessus des fenêtres sises grande rue de la guillotièrè."

Aujourd'hui, alors que nous avons renvoyés l'offre de prêt après le délai de 11 jours, il apparaît que les travaux qui viennent de démarrer ne sont en fait qu'un cache misère -> pose d'un contreplaqué sur le-dit caisson ! Hors pour non la rénovation de ce caisson est indispensable pour l'achat.

Ceci est-il suffisant pour faire annuler la vente ?

Si oui, allons nous payer des frais auprès du notaire ? Allons nous payer des frais auprès de la banque ? (Nous pouvons peut être les contacter avant qu'ils traitent notre dossier signé.)

Merci d'avance à vous pour votre aide.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Hors pour nous la rénovation de ce caisson est indispensable pour l'achat.

Tout dépend:

remise en état par le vendeur et à ses frais, ou enlèvement si possible techniquement, du caisson situé au dessus des fenêtres sises grande rue de la guillotièrè.

L'enlèvement du caisson était-il possible? Le terme de rénovation était-il précisé d'avantage dans votre contrat? En effet, le terme "rénovation" est un terme qui veut un peu tout dire et rien en même temps: Une rénovation peut être une reconstruction, une simple pose de peinture...

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Est ce que ceci est la seule réponse que vous m'apportez ?

Je trouve très franchement que c'est cher payé pour 25 euros et 2 minutes de traitement !

Je complète donc.

Le caisson est enlevable dicit l'agence immobilière qui gère les travaux. On tombe alors sur différentes couches de contreplaqué ou plaques de plâtres puis le mur. De ce mur parte des supports métalliques qui tiennent le caisson. Aujourd'hui la solution prise est semble-t-il la plus simple.

Merci de m'éclairer ou de me contacter.

Salutations

-----

Par Visiteur

Cher monsieur,

Est ce que ceci est la seule réponse que vous m'apportez ?  
Je trouve très franchement que c'est cher payé pour 25 euros et 2 minutes de traitement !

A partir du moment où une personne vous pose une question, c'est qu'elle entend bien continuer la discussion. Je ne vais pas disserter pour ne rien dire.

Le caisson est enlevable dicit l'agence immobilière qui gère les travaux. On tombe alors sur différentes couches de contreplaqué ou plaques de plâtres puis le mur. De ce mur partent des supports métalliques qui tiennent le caisson. Aujourd'hui la solution prise est semble-t-il la plus simple.

C'est tout ce que je vous demandais, nul besoin de vous énerver.

S'il est clair que le caisson peut être enlevé, encore qu'il faudra faire réaliser une expertise immobilière dans la mesure où l'agent immobilier n'a pas la légitimité pour conclure d'une telle façon, vous pouvez tout à fait imposer à l'ancien propriétaire l'enlèvement de ce caisson sur le fondement de l'exécution forcée.

Si la valeur des travaux d'enlèvement est inférieure à 10 000 euros, vous pouvez remplir une requête en injonction de faire et l'adresser au tribunal d'instance (juge de proximité si enlèvement inférieur à 4000 euros) du lieu où le contrat a été conclu ou du lieu où demeure l'ancien propriétaire. Par suite, si l'ancien propriétaire conteste l'injonction de faire, vous devrez alors probablement faire réaliser l'expertise dont je vous ai parlée plus haut.

Très cordialement.

Je reste à votre entière disposition.

-----  
Par Visiteur

Et si aujourd'hui je ne veux plus, du coup et à la vue de ce problème, acheter le bien ?

Merci pour votre réactivité sur le message précédent.  
Excusez moi pour la formulation..

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Et si aujourd'hui je ne veux plus, du coup et à la vue de ce problème, acheter le bien ?

Ce serait possible à deux conditions:

-Tout d'abord, qu'une décision de justice aille en ce sens. Autrement dit, vous devez saisir le juge d'une demande en nullité du contrat de vente. La procédure est longue et coûteuse puisque l'avocat est obligatoire (Article 1184 du Code civil).

-Ensuite, vous devrez prouver que l'absence de ce caisson constituait une cause déterminante de votre consentement. Autrement dit, que si le caisson devait rester sur la propriété, vous n'auriez pas acquis cet appartement.

En synthèse, c'est une action assez délicate. L'injonction de faire paraît beaucoup plus approprié.

Merci pour votre réactivité sur le message précédent.  
Excusez moi pour la formulation..

J'accepte et je vous comprends. Les escrocs sont nombreux sur internet et ce manque de confiance des clients les conduit parfois à s'énerver de peur de s'être fait arnaquer. Cela nous arrive malheureusement souvent! Ce qui est

logique quand vous remarquez que certains de nos concurrents emploient des juristes tunisiens, délocalisés en Tunisie, pour répondre à des questions de Droit français...

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Ok pour l'injonction. Cependant suis-je donc obligé d'acheter l'appartement ?

De plus, si j'utilise l'option d'injonction telle que citée précédemment et que nous dépassons la date butoir de signature de l'acte définitif fixé au 15/06/09, pouvons nous tirer partie de cette situation ?

Salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

ok pour l'injonction. Cependant suis-je donc obligé d'acheter l'appartement ?

Juridiquement parlant, le contrat de vente est déjà conclu. En effet, le compromis de vente étant signé et les conditions suspensives levées, la vente a force de chose jugée. Si vous refusez de signer l'acte définitif, qui n'est qu'un acte formel, le vendeur pourra vous poursuivre afin de forcer la vente.

De plus, si j'utilise l'option d'injonction telle que citée précédemment et que nous dépassons la date butoir de signature de l'acte définitif fixé au 15/06/09, pouvons nous tirer partie de cette situation ?

Qu'entendez vous par tirer partie?

En fait, l'injonction de faire ne vous dispense pas de signer le contrat écrit. Donc, dans les faits:

-Vous engagez la procédure d'injonction.

-Vous concluez l'acte de vente.

-La justice ordonne, si tout se passe bien, à l'ancien propriétaire de faire les réparation ou vous permet de les faire faire vous même au frais de l'ancien propriétaire.

Très cordialement.