



Futur achat mauvaise cave

Par Ariannax

Bonjour, je suis en cours d'achat d'un appartement et au moment de la signature lorsque nous parlons de la cave, on s'aperçoit que le vendeur utilise la mauvaise depuis 27 ans. Nous pensons qu'il y a un échange entre deux propriétaires à faire mais nous n'arrivons pas à le joindre, il n'est pas chez lui depuis plusieurs jours et le syndic dit à l'agence ne pas avoir de coordonnées.

L'agence immobilière me propose d'acheter tout de même le bien mais de garder 5000 euros en séquestre, qui sera donné au vendeur uniquement lorsque nous aurons récupéré la bonne cave. Si un échange seulement physique ne peut pas se faire et que nous devons échanger les lots devant le notaire, le vendeur propose de payer lui même les frais en ne touchant pas ce séquestre.

Le bien est situé dans les Alpes maritimes, ma notaire est en congés pour l'instant et l'agence me met un peu la pression en me disant que ça ne changera rien pour moi, que j'ai toujours la cave que le vendeur occupait et qu'il a besoin de l'argent pour payer sa future maison. Mais je ne souhaite pas occuper moi-même une cave illégalement même s'il l'a fait sans que personne s'en aperçoive vu que c'est sûrement une erreur d'attribution des lots. Et je ne veux pas acheter une cave sans en avoir les clefs ou occupée par je ne sais pas qui.

Est-ce que la proposition de séquestre et le prix sont raisonnables ?

Dois-je quand même signer et quelles garanties dois-je exiger avant de le faire ou après ?

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les cas de caves inversées sont relativement courants mais assez complexes à résoudre.

Ne cédez pas à la pression.

Et surtout ne faites aucune confiance à ce syndic qui DOIT avoir la liste des copropriétaires à jour (ne serait-ce que pour les convoquer aux AGs et leur adresser les appels de fonds).

Etant informé de l'inversion, vous ne pouvez pas juste fermer les yeux et reprendre l'occupation illégale.

Il y a 2 approches pour régulariser :

1/ chacun reprend sa cave selon les actes notariés

2/ un nouvel acte permet d'officialiser l'échange des caves

MAis vous êtes en droit d'exiger que le vendeur fasse les démarches de régularisation avant de signer votre achat. C'est aujourd'hui SON problème, et s'il ne fait rien, il y a défaut de délivrance.

cf code civil :

Article 1610

Création Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

Article 1611

Création Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous acceptez le principe de conclure la vente avant que le vendeur ne résolve le problème, 5 000 euros ne me

paraissent pas très dissuasifs. Vous prenez le risque que le vendeur décide de s'en laver les mains, en comptant sur le fait que vous n'engagerez pas deux procédures judiciaires (une pour récupérer votre cave et l'autre contre lui pour récupérer le séquestre).

Il faut faire séquestrer un montant réellement motivant.

Et en plus du séquestre, il faut prévoir une date limite au-delà de laquelle le vendeur sera soumis à une astreinte journalière (50, 100, 200 euros par jour de retard).

Il faudra aussi prévoir une indemnité pour le trouble de jouissance (puisque vous ne pourrez pas disposer de votre cave).

La somme séquestrée devrait donc permettre de couvrir les "frais de notaire" en cas d'échange des caves, l'indemnisation de votre trouble de jouissance et l'astreinte journalière pour au moins quelques semaines.

Cette solution n'est à adopter que si vous avez besoin de conclure rapidement la vente.

Sinon exigez que le vendeur résolve le problème avant la vente.

ma notaire est en congés pour l'instant
N'acceptez rien sans son aval.

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ai connu le cas en tant que vendeuse (indivisaire) d'un immeuble locatif, depuis longtemps divisé en deux branches collatérales de cousins et petits-cousins, de part et d'autre d'un escalier.

Bref. Les caves avaient été joyeusement mélangées, ce dont se sont aperçus les notaires au moment du processus de vente. Tout a été régularisé auprès du SPF (Service de la Publicité Foncière) plutôt rapidement et moyennant des frais d'acte raisonnables.

=> Mais vous êtes en droit d'exiger que le vendeur fasse les démarches de régularisation avant de signer votre achat. C'est aujourd'hui SON problème, et s'il ne fait rien, il y a défaut de délivrance. Tout à fait. C'est au vendeur et à son notaire de faire diligence pour que tout soit dans l'ordre, ce n'est pas bien compliqué.