



Compromis, arrêté de préfectoral, annulation de la vente ?

Par **Ledébutdelafin**, le **13/04/2024** à **17:27**

Bonjour et merci d'avance de vos retours !

Courant de l'année dernière j'ai acheté mon premier bien immobilier avec ma conjointe dans le but de faire du locatif. Nous avons visité un bien avec travaux et avons fait une offre qui fut accepté par le vendeur (une SARL). Nous avons déjà un accord de la banque sur le financement, nous avons pu donc prendre rapidement rendez-vous avec un notaire pour la signature du compromis. Afin de protéger nos intérêts nous avons décidé de prendre notre propre notaire (en plus de celui du vendeur). Lors de la signature du compromis, j'ai lu attentivement celui-ci ainsi que le DPE et divers diagnostics (en amont de la signature).

Deux mois après nous avons eu rendez-vous chez le notaire de la partie venderesse pour la signature de l'acte définitif. Lors de cette signature notre notaire ne s'est pas déplacé (trop loin pour lui...). Le notaire de la partie venderesse à lu très succinctement le compromis et l'acte de vente en indiquant que nous en avons déjà eu connaissance. Une fois la signature réalisée, nous avons donc entamer les travaux dans cette habitation (salle de bain, cuisine, maçonnerie...).

Tout se passé correctement jusqu'au jour où nous avons reçu la visite de la gendarmerie en nous interrogant sur notre présence dans ce logement. Nous avons alors expliqué que nous étions les nouveaux propriétaires du bien etc... Les deux gendarmes nous ont alors indiqué, que nous n'avions pas le droit d'habiter cette maison (dans laquelle nous sommes le week-end pour réaliser les travaux) du fait de **l'existence d'un arrêté préfectoral de mise en péril** constaté par la police municipal, la gendarmerie, l'ARS.

Choqués, nous avons alors immédiatement contacté la mairie, l'ARS et mon notaire pour demander des explications. L'ARS et la Mairie ont confirmé l'existence de cet arrêté et nous on fait parvenir un rapport de plus de 20 pages sur les manquants graves de cette habitation. Notre notaire c'est dit choqué mais sans proposer de solution et nous mettant en garde car le compromis comporte une clause de non recours sur les vices-cachés : "*je me rapproche de mon confrère et revient vers vous*" = plus de retour depuis plusieurs mois.

A la relecture du compromis (signé), je me suis aperçu que celui-ci n'est pas le même que le compromis que j'ai eu dans les mains dans le bureau de mon notaire. En effet, il semblerai que le notaire de la partie venderesse est réalisé des modifications (en indiquant par une courte phrase : existence d'un arrêté préfectoral N°XXXX + copie du PLU) + l'ajout sur l'acceptation de notre prêt bancaire.

On nous rejette la faute en indiquant que nous achetons un bien avec travaux et dans l'état. J'estime qu'il y'a une différence entre l'achat d'un bien avec travaux et un bien avec travaux sur lequel est apposé un arrêté préfectoral de mise en péril (faisant quadrupler le prix des travaux à réaliser pour rendre le logement conforme).

J'en appelle donc à votre expérience sur ce type de litige car à aucun moment nous n'avons été avertie de manière loyale et transparente sur l'existence de cet arrêté que cela soit par l'agent immobilier, mon notaire ou le notaire du vendeur (une SARL).

Nous souhaitons faire annuler la vente car nous n'avons plus confiance dans cette habitation (en plus d'autres événements découverts). Avez-vous déjà eu un tel cas ? Une annulation est envisagée ? Combien de temps en moyenne sur ce type de procédure ? Comment faire si la SARL organise sa liquidation pour éviter le procès ?

Merci d'avance de vos retours !

Par **youris**, le **13/04/2024 à 17:42**

bonjour,

dans votre acte de vente, est-il fait mention de cet arrêté préfectorale ?

Si j'ai compris, dans la compromis de vente que vous avez signé, il était fait mention de l'existence de cet arrêté préfectoral sans autre mention ?

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier.

Salutations

Par **Ledébutdelafin**, le **13/04/2024 à 18:03**

Bonjour,

Le compromis indique *"Qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux"*. C'est cet élément que j'ai signé chez mon notaire après relecture attentive suite réception du document en amont du rendez-vous.

Quant à acte authentique (celui signé chez le notaire du vendeur), mentionne « *qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux* » mais évoque quelques pages plus tard

"mise en demeure du propriétaire au travers du certificat d'urbanisme".

Merci de votre retour.

Bien cordialement,

Par **miyako**, le **13/04/2024** à **18:04**

Bonjour,

[quote]

A la relecture du compromis (signé), je me suis aperçu que celui-ci n'est pas le même que le compromis que j'ai eu dans les mains dans le bureau de mon notaire. En effet, il semblerait que le notaire de la partie venderesse est réalisé des modifications (en indiquant par une courte phrase : existence d'un arrêté préfectoral N°XXXX + copie du PLU) + l'ajout sur l'acceptation de notre prêt bancaire.[/quote]

si dans le double du compromis en votre possession ,cet ajout ne figure pas ,il y a fraude de la part du notaire et le compromis n'est pas valable. **C'est particulièrement grave**
Vous pouvez déposer plainte contre le notaire et l'agence et signalé cela à la chambre des notaires.

lien *non autorisé*

Cordialement

Par **Visiteur**, le **13/04/2024** à **19:05**

Bonjour,

Vous n'éviterez pas de consulter un avocat avec tous vos documents.

En effet le recours pour vice caché n'est pas possible, mais éventuellement pour DOL.

Vous pouvez faire annuler la vente et obtenir des dommages et intérêts.

Mais c'est long, il faut des preuves incontestables, et l'avocat est obligatoire.