Image not found or type unknown

Compromis de vente et Erreur Loi Carrez

Par **gdseb**, le **05/04/2013** à **23:01**

Bonjour,

Ma soeur a vendu son appartement début mars (Signature du compromis de vente le 3/3/2013) au prix de 150000€ - 49m2.

Le métrage a été réalisé il y a 10 ans lors de l'achat du bien par diagnostiqueur.

Afin de préparer d'éventuel travaux les futurs acquéreur sont allés prendre des mesures et se sont apercus que la surface indiquée sur le diagnostique étaient erronées.

L'agent immobilier a donc fait refaire un diagnostique qui a permis de vérifier le surface réelle : 45m2. (-4m2)
Le précédent diagnostiqueur était manifestement incompétent mais n'existe plus(donc pas de recours)

L'acheteur réclame donc une baisse du prix au prorata de la surface manquante soit 12000€ de moins.

A 1 mois de la signature des actes authentiques, toutes les conditions suspensives étant levées, et de l'avis de plusieurs notaires, il ne semble pas possible de revoir le compromis sauf accord entre les parties.

on aboutit donc aux possibilités suivantes :
Du point de vu du vendeur(ma soeur) c'est forcément perdant puisque l'alternative proposée repose sur une possible renégociation du compromis (avec très peu de levier forcément) qui débouche sur une baisse proche de 12000€

ou une "attaque en justice de la part des acquéreurs pour avoir une réduction du prix équivalent à 12000€ (plus les frais de justice bien entendu)

Pouvez vous m'expliquer pourquoi
- le compromis n'est pas jugé caduc (à cause des conditions suspensives qui sont levées ?) et auquel cas un nouveau compromis devrait être signé - faute d'accord entre les 2 parties, il n'y aurait donc pas de vente. Les 2 parties serait libre sans pénalités

- si on considère que la vente est parfaite (toutes les conditions suspensives sont levées dans le compromis de vente) et qu'elle peut donner lieu à la signature des actes authentiques, pour quelles raisons les actes seraient rédigés avec une fausse information (surface de 49m2 au lieu de 45m2) ce qui conduirait forcément à une poursuite en justice de la part des

acquéreurs?
De plus, dans la mesure où les acquéreurs ne sont plus d'accord avec le prix indiqué dans le compromis et la surface nouvellement connue (45m2), pourquoi un refus d'acheter de leur part ne conduirait pas au 10 % de pénalité en faveur du vendeur?

si vous pouvez m'éclairer sur les alternatives possibles.

Cdlt,

Voir les art. 1616 et suivants du Code Civil
http://www.adagio.com.fr/consomed/FRCO0446.HTM

Par **Jibi7**, le **06/04/2013** à **09:58**

En recherchant le pourcentage d'erreur "acceptable" je tombe sur ce post qui semble assez bien documenté.
http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/immobilier-acheter-logement/a120-surface-et-copropriete-que-faire-en-cas-d-erreur.php3

Par ailleurs si vous dites que les mesures sont anciennes, (ce qui m'étonne puisque je pensais qu'avec les contraintes actuelles ce controle devait etre fait 3 mois avant la vente comme les autres tests)peut-être faudrait il aller voir pour negocier s'il n'y a pas eu des travaux d'isolation ou d'amenagements (cloisons) qui expliquent cette différence .
une amie me disait que dans une copropriete elle avait du isoler a l'intérieur et qu'elle avait perdu pres de 10% de la surface habitable...mais gagné en sonore, chaleur etc..ce qui est generalement pris en compte dans le classement énergetique des appartements .
Si tout le monde est de bonne foi vous devriez trouver un compromis.

Par **janus2fr**, le **06/04/2013** à **10:10**

[citation]Par ailleurs si vous dites que les mesures sont anciennes, (ce qui m'étonne puisque je pensais qu'avec les contraintes actuelles ce controle devait etre fait 3 mois avant la vente comme les autres tests)[/citation]
Bonjour,
Il n'y a pas obligation de recours à un professionnel pour le mesurage "loi Carrez", le vendeur peut le faire lui-même.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés