



Probleme entre promesse de vente et acte authentique

Par **Tiba Hut**, le **24/05/2012** à **11:24**

Bonjour tout le monde,

Nous faisons actuellement l'achat d'un appartement en région parisienne. Nous avons signé le compromis de vente en février, nous pensions donc avoir signé l'acte de vente au 21 mai.

Malheureusement, notre notaire nous a signalé qu'une autorisation du syndic de copropriété manquait pour le percement d'un mur porteur. Il nous a donc précisé qu'un ingénieur béton devait valider les travaux qui avaient été fait et que l'avis de l'ingénieur pouvait être soumis a posteriori à la prochaine Ag du syndic de copropriété.

Petite précision, notre notaire s'est aperçu de cela en consultant un plan qui n'apparaît pas dans la promesse de vente que nous avons signée.

Les vendeurs ne veulent pas faire venir un ingénieur béton à leur frais, prétextant que l'appartement a été vendu en l'état deux fois avant eux. En effet les travaux date d'il y a 23 ans et à l'époque le copropriété se mettait en place et ne pouvait donc pas valider les travaux.

Je comprends leur point de vue, mais je sais aussi que le vendeur a une obligation de délivrance du bien en conformité. Mes questions sont :

Qui doit payer pour la visite de cet ingénieur béton ?

Prenons-nous un risque juridique à acheter le bien en l'état ?

(le risque architectural semble écarté, le mur a l'air sain et des fissure seraient certainement apparues après 25 ans)

Comment faire annuler la vente si les vendeurs s'entêtent à ne pas vouloir payer ?

Par **youris**, le **24/05/2012** à **11:42**

bjr,

est-ce que cette expertise est obligatoire ? je ne le pense pas.

qui exige cette expertise ? c'est à celui qui la demande de payer.

vous parlez de conformité, mais qui vous dit que le bien ne serait pas conforme ?

en outre si les travaux ont été faits il y a 23 ans, il n'y a plus de garantie en cours.
est-ce que l'expertise de cet ingénieur béton figure dans les conditions suspensives ?
si les conditions suspensives sont remplies, vous êtes contraints de signer à l'acte authentique.
pour faire annuler la vente il faut que les conditions suspensives ne soient pas remplies.
ne pas oublier qu'une promesse de vente (en l'absence de conditions) vaut vente. l'acte authentique n'est obligatoire que pour la publicité foncière.
cdt

Par **Tiba Hut**, le **24/05/2012** à **11:57**

Merci pour votre réponse.

Je viens d'avoir mon notaire qui m'a proposé une solution à l'amiable qui ne nécessite pas la venue d'un ingénieur béton.

Votre réponse vient me rassurer dans le choix que je fais.

Cordialement