



Appartement avec parking vendu et impossible à récupérer

Par **Martined**, le **16/04/2013** à **11:02**

Bonjour je suis nouvelle sur le forum donc je ne sais si ce sujet a déjà été traité merci de votre clémence.

Voici mon problème:

J'ai acheté un appartement avec parking comptant pour que les choses aillent plus vite. Le compromis signé le 16/01/2013 prévoyait la passation de l'acte au plus tard le 15/03/2013. De ce fait nous avons résilié notre contrat de location en prenant une marge et donc au 15/04/2013. Nous avons pris notre notaire et la venderesse en a également pris un, ce que nous n'avons pas compris. Malgré toute nos interventions et celles de notre notaire, nous n'arrivions pas savoir ce qui empêchait cette vente. Nous avons menacé de saisir la Chambre des notaire, à la suite de quoi le notaire de la venderesse a enfin daigné répondre au nôtre. Le 13/04-2013 ne voyant rien venir nous nous sommes affolé de peur d'être à la rue et avons rué dans les brancards tant aux agences qu'aux notaires, et adressé une lettre recommandée AR à l'agence en disant que :

- Nous avons été obligés de prolonger le contrat de location pour ne pas nous retrouver à la rue.
- Nous avons déposé 15 jours de congés en famille pour les travaux dans l'appartement, que nous n'avons pu reporter et que nous serions de ce fait obligés de faire appel à une entreprise d'où un coût plus élevé.
- L'acompte était bloqué chez le notaire depuis le 16/01/2013
- la totalité de la somme était également chez le notaire car celui-ci espérait la passation de l'acte le 15/04 (perte d'intérêts)
- Nous apprenons aujourd'hui que l'acte ne peut être passé car l'avocat de la venderesse n'arrive pas à obtenir l'acte de propriété du parking faisant parti de cette vente. Il semblerait que ce parking n'est pas été inclut dans l'acte de succession de la venderesse.

Donc la chose vendue n'existait pas dans sa totalité au moment de la vente, et la faute incombe tant à la vendeuse qu'aux agences concernées.

De plus le notaire de la vendeuse, à notre avis, avait largement le temps depuis le 16/01/2013 de régulariser la situation.

Nous ne voulons pas annuler la vente.

L'agence nous propose de nous **louer** cet appartement moyennant finance, ce que nous trouvons un peu osé compte tenu du contexte, en attendant la réalisation de la vente sans nous donner de délai. Il en est hors de question pour nous de location. Nous avons invoqué aux près des agences les articles 1603 et 1642 du code civil. Quels sont nos droits. Un grand merci par avance
cordialement

Martined

Par **Boud**, le **23/04/2013** à **13:06**

bonjour

Ce que peu de gens savent c'est que c'est le compromis de vente qui est l'acte de vente proprement dit, c'est à ce moment que l'on s'est entendu sur la chose et le prix. L'acte notarial est en quelque sorte une officialisation de la vente (à cause de la publicité foncière obligatoire), d'ailleurs on dit de l'acte notarial est la réitération du compromis.

Ainsi, au jour du compromis vous êtes propriétaire sans possession et vous pouvez exiger que l'on vous livre l'appartement. En ce qui concerne le parking, soit c'est pour vous un élément déterminant de la vente et donc vous pouvez l'annuler sans pénalité, soit vous pouvez vous accommoder de l'absence du parking et là vous faites réduire le prix de vente. Enfin vous pouvez parfaitement faire valoir un dédommagement au titre des désagréments causés et des surcoûts.

Par **Martined**, le **24/04/2013** à **22:44**

Un grand merci ^pour votre réponse très claire, Boud.

Nous attendons que le problème du parking se résolve au niveau de la vendeuse pour pouvoir passer l'acte, et nous évaluerons à ce moment là notre préjudice au titre de l'article 1384 du C;C : loyer supplémentaire, importante somme d'argent déposée chez notre notaire; etc.....Nous voulions passer l'acte de l'appartement seulement dans un premier temps, mais cela semble poser problème aussi, et notre notaire nous dit qu'ensuite les frais pour l'acte du parking seraient beaucoup plus chers. **CE APPARTEMENT NOUS CONVIENT ET NOUS NE VOULONS PAS ANNULER LA VENTE POUR L'INSTANT, DONC NOUS attendons.** Encore merci, Boud. Bien cordialement.

Par **Boud**, le **25/04/2013** à **09:14**

Bonjour Martined,

Votre notaire a parfaitement raison, s'il vous vend l'appartement puis dans un deuxième temps le parking ça vous fera une deuxième fois à payer des frais de mutation. Il faut savoir que le parking n'est pas très cher, vous paierez un forfait aux alentours de 1000 euros si mes souvenirs sont bons.

Par contre, vous devez agir en responsabilité contractuelle et non pas en responsabilité civile (1384 Cc), dans votre cas il s'agit des conséquences d'une inexécution contractuelle (absence de livraison de la chose vendue).

Il est entendu qu'avant d'intenter une action, préférez d'abord la conciliation en faisant valoir vos prétentions (dédommagement) aux principaux concernés.

Bon courage,

Cordialement

Par **Martined**, le **25/04/2013** à **21:39**

Merci beaucoup Boud. Une excellente nouvelle, l'affaire avance et devrait être réglée assez rapidement. On me parle de passation de l'acte dans l'intégralité de la vente peut-être avant le 15 Mai. Je ne suis pas quelqu'un de conflictuel, et je vais demander à l'agence de faire un geste au niveau financier pour les conséquences que cette livraison tardive a eu pour moi. J'avais déjà fait part à l'agence de cela par lettre recommandée A.R. LE 13aVRIL POUR PRENDRE DATE; JE NE SAIS si cela a été répercutée à la propriétaire. Pensez-vous que, moi, je doive envoyer une copie à la venderesse?

Merci pour vos excellents conseils Boud, et votre solidarité.

Bonne nuit.

Si vous le souhaitez, je vous tiendrai au courant du dénouement.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **09:08**

Bonjour,

Ce n'est pas une question d'être procédurier ou pas, je pense pour ma part que chacun prend rémunération (agence, notaire) alors vous êtes en droit d'exiger que cela se passe normalement, s'ils ont été incapables de voir qu'il y avait un souci dans le parking c'est leur problème et vous n'avez pas à supporter les désagréments de leur incompétence.

Dites moi lorsque vous n'avez rien vu arriver est ce que votre notaire a envoyé un courrier au notaire du vendeur?

L'agence a certes sa responsabilité dès lors qu'elle n'a pas vérifié l'existence réelle du parking mais je pense que celui qui est le plus à blâmer c'est le notaire du vendeur.

Tenez moi au courant de l'évolution de votre achat, c'est sympa.

Cordialement

Par **moisse**, le **26/04/2013** à **09:26**

bonjour

Je lis ce dossier intéressant, mais je suis un peu surpris par le délai figurant au compromis relatif à la réitération de l'acte.

En effet si on tient compte du délai de rétractation, de transmission au notaire désigné dans la vente, ici celui de la venderesse, et de la déclaration d'aliénation que ce dernier va établir, le délai de 2 mois est insuffisant, c'est à lui tout seul le délai de purge du droit de préemption.

Sauf à savoir que le bien vendu n'était pas dans le périmètre préemptable par une collectivité, ce délai était même irréaliste et son indication fautive.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **10:49**

Bonjour Moisse,

Moi ça ne me surprend pas du tout, ce sont les délais maxi(même en période estivale) que l'on constate ici.

En général les municipalités répondent vite en cas de préemption, quand elles ne sont pas intéressées elles répondent vite. Il faut savoir également que le délai de rétractation se confond avec le délai de préemption, le notaire peut commencer les démarches dès la signature du compromis.

Par **moisse**, le **28/04/2013** à **19:24**

Autres lieux, autres moeurs.

Sauf à venir pleurer à la mairie dans le creux de l'épaule de quelqu'un qui va bien, on attend le défaut de réponse qui purge le droit de préemption.

C'est que par ici les notaires et les maires ne sont pas toujours copains, quelques maires se sont souvenus qu'ils ont le droit de procéder à la réitération des actes les concernant.

Moyennenant quoi on assiste par la suite à de véritables casses-têtes dixit mon notaire.

Par **Boud**, le **28/04/2013** à **19:52**

Bonsoir Moisse,

Je n'ai pas eu vent de tels problèmes ici, mais rassurez vous ici nous avons d'autres tares.

Je dirai que dans le sud(sud-est), on se fout pas mal des textes mais j'imagine que je ne vous apprends rien..

Je rencontre de plus en plus de français venant d'autres régions se plaindre de cette mentalité du sud, c'est le soleil qui les retient...