



## Annulation compromis de vente

Par **amea**, le **14/06/2011** à **11:46**

Bonjour,

Nous sommes en cours d'acquisition d'une petite maison, pour laquelle notre notaire a décelé, après signature du compromis, une extension de 9m<sup>2</sup> réalisée sans autorisation en 1984, suite à une demande de permis pour une surface plus importante à l'origine.

Nous avons lancé des recherches auprès de la mairie et services de l'état pour éclaircir le dossier car il n'y a aucune trace des propriétaires de l'époque ni de l'issue du dossier.

Pourriez-vous me dire si cette "non information" dans le dossier constitue un vice de procédure et si, à ce titre, nous pouvons demander une annulation de la vente et un dédommagement.

De même, si les propriétaires actuels souhaitent mettre un terme au compromis de vente et tenter la vente auprès d'autres acheteurs, en ont-ils le droit? et si oui, à quelles conditions?

Merci pour votre aide.

Par **amajuris**, le **14/06/2011** à **11:54**

bjr,  
de toute façon depuis 1984 il y a prescription civile donc vous ne risquez rien à l'acheter.  
cdt

Par **amea**, le **14/06/2011** à **12:18**

Bonjour,

Etes-vous certain que nous n'avons aucune chance que cet élément nous retombe dessus le jour où nous voudrions revendre le bien? Même d'un point de vue pénal?

Je me permets d'insister car ni le notaire des vendeurs, ni notre notaire n'y a fait allusion. de ce fait, ce dossier traîne depuis 2 mois.

Cdt

Par **amajuris**, le **14/06/2011** à **14:28**

bjr,

dans ce genre d'affaire la prescription pénale est de 3 ans et la prescription civile est de 10 ans.

je suis surpris que votre notaire ne puisse pas mieux vous renseigner.

dans un cas semblable auparavant en cas de destruction du bien litigieux vous ne pouviez pas reconstruire. il me semble qu'une loi récente autorise la reconstruction à l'identique y compris pour les biens construits sans autorisation.

le service d'urbanisme et/ou un notaire pourraient vous préciser mes écrits.

cdt

Par **amea**, le **14/06/2011** à **15:55**

C'est terrible, chaque nouvelle information vient contredire l'autre. Mais je souhaite sincèrement que les vôtres soient corrects, cela arrangerait tout.

Je n'ai que 26 ans et je suis complètement perdue.

Il y aurait effectivement possibilité de reconstruire si nous le souhaitions. Mais il s'agit d'une première acquisition, dans laquelle nous n'avons pas prévu de travaux, et revendre le bien en l'état d'ici 5 à 10 ans environ, donc reconduire à l'identique ne nous apporterait rien.

Donc les deux grandes questions sont les suivantes :

- Les services de l'Etat (TGI) ou la Mairie ont-ils la possibilité juridiquement de nous demander un jour de démolir cette extension litigieuse, risque aussi minime soit il. A votre réponse précédente, je comprends que légalement non , tout est prescrit et aucune démarche à l'encontre des propriétaires actuels ou futurs n'est possible.

> La mairie nous précise dans son courrier qu'elle ne connaît pas, à ce jour, les suites réservées à ce dossier par le TGI. Pourquoi la Mairie ne s'engage t'elle pas par écrit en disant qu'il y a prescription pénale et civile et que donc le problème n'existe pas.

- La seconde question est de savoir si, à la revente, nous sommes certains de ne pas être embêtés à notre tour (cf. non prise en compte des 9 m3 dans le prix de vente,...)

J'espère que les éléments sont clairs. Nous avons demandé à la Mairie d'approfondir les recherches auprès du TGI, mais nous avons peur que le délai soit très long.

Merci pour vos premières réponses et, par avance, pour la prochaine si cela est possible.

Amea