



## Litige quant à un lot à usage d'habitation

Par **hanan**, le **08/06/2007** à **17:37**

bonjour,

je souhaiterais savoir comment évaluer la garantie d'éviction invoquée à l'encontre de mon client qui a vendu son immeuble à usage d'habitation. Alors que le syndicat de copropriété avait indiqué qu'un lot était vacant, le bail de celui-ci avait été reconduit 1 mois avant la conclusion de la vente.

l'acheteur invoque la garantie d'éviction, mais nous souhaiterions trouver un accord amiable...

comme puis-je évaluer cette indemnité ?

est-ce au regard des loyers du bail reconduit ???

merci de me venir en aide,

cordialement

Par **Jurigaby**, le **08/06/2007** à **23:11**

Bonjour.

J'ai fais quelques recherches sur dalloz, jcp..etc et je n'ai absolument rien trouvé.

Sans doute que la jurisprudence en la matière (bail d'habitation) n'est pas très épaisse.

Toujours est-il que cette indemnité ne doit pas s'élever très haut. En effet, le préjudice est loin

d'être énorme car mis à part les éventuels frais engagés par l'acquéreur, le seul préjudice invoquable par ce dernier est tout simplement d'être passé à côté d'une "bonne affaire".

P.S: Sans indiscretion, vous êtes avocat? Si oui, où?

Par **hanan**, le **12/06/2007** à **10:07**

bonjour Jurigaby,

pour répondre à votre question, qui n'est pas si indiscrete que cela, non je ne suis pas encore avocat, seulement élève avocat...

merci pour vos aides,

cordialement

Par **hanan**, le **12/06/2007** à **12:22**

Bonjour Jurigaby,

je me suis relu et je me rend compte que le sujet, comme je l'ai posé dans un premier temps, pouvait être compris autrement. Je me suis mal exprimée sûrement. Je vous soumet encore une fois le problème qui m'est posé :

Il s'agit d'une vente d'un immeuble en copropriété à usage d'habitation, pour laquelle le syndicat a fourni la liste des lots et leurs états respectifs.

La vente s'est réalisée et c'est par la suite que l'acquéreur, voulant faire des travaux d'amélioration, s'est rendu compte, s'agissant d'un lot, que le syndicat s'est trompé en le déclarant vacant, alors que, dans les faits, le bail de celui-ci a été reconduit 1 mois avant la conclusion de ladite vente, pour une durée de 3 ans (reconduction tacite).

L'acquéreur invoque "la garantie d'éviction" et réclame une indemnité de 25.000 euros.

Le vendeur refusant de payer une telle somme (voulant se retourner contre le syndicat afin de faire jouer les assurances), il me reviens de faire une estimation chiffrée de ce préjudice, afin notamment de voir s'il est possible de revoir à la baisse cette indemnité.

Seulement, je ne trouve absolument rien indiquant le mode de calcul pour cela et je me pose la question de savoir si cette indemnité ne se calculerait pas au vu des loyers du nouveau bail ( sur les 3 ans) ...

Cordialement

Par **Jurigaby**, le **12/06/2007** à **19:49**

Bonjour.

L'acquéreur "evincé" reste propriétaire du bien ou est-ce qu'il a demandé la résolution du contrat?

Par **hanan**, le **13/06/2007** à **10:02**

bonjour,

il demeure acquéreur du bien, il demande simplement à être indemnisé, car il envisageait d'entreprendre des travaux de rénovation...et du fait de l'erreur du syndicat quant à l'état des lieux de ce lot, il s'estime contrarié dans l'avancement de son projet de rénovation.

bien sur, ce que je recherche c'est de revoir à la baisse cette indemnité. POur cela il doit y avoir un calcul à faire, et c'est là que je coince... je ne sais pas du tout sur quel base cela se calcul...

Cordialement

Par **Jurigaby**, le **13/06/2007** à **13:24**

Bonjour.

Effectivement alors, dans la mesure où il est resté propriétaire du bien et qu'il ne va pas pouvoir l'habiter, j'aurai tendance à calculer l'indemnité dû par le vendeur sur la base des loyers versés par le locataire.

Evidemment, vous demanderez réparation de l'intégralité contre le syndic en exerçant une petite action récursoire.