



Urgent : annulation compromis pour vice caché ?

Par **anne**, le **29/06/2010** à **04:38**

Bonjour, je résume le plus brièvement possible :

Je devais acheter un joli appartement soit-disant "habitable"...

1) juste avant de signer le compromis, je découvre que le compteur d'eau HS et déconnecté : le vendeur refuse de s'en occuper, alors j'accepte d'assumer les frais d'un nouveau compteur, et signe le compromis.

2) La veille de la signature de la vente, je fais installer à mes frais le nouveau compteur (pour emménager le lendemain).

Aussitôt l'eau remise, je découvre l'existence d'une grosse fuite, vieille de 3 ans et jamais réparée, ayant provoqué de gros dégâts au RDC et à la cave.

Le syndic me dit avoir mis le vendeur en demeure de réparer, qu'il n'a jamais rien fait ; finalement le syndic a dû couper lui-même l'ancien compteur.

3) J'ai refusé de signer la vente, et souhaiterais faire annuler le compromis. Le vendeur et le syndic se renvoient la balle de la responsabilité des réparations. L'agence immo cherche à conclure la vente à tout prix, me dit que je ne peux pas invoquer le "vice caché", et mon notaire me décourage aussi de le faire.

- Puis-je demander une annulation ferme et définitive du compromis, et la restitution de mon avance? (et ce, MEME si le vendeur accepte de réparer à ses frais ?)

- suis-je aussi en droit de réclamer des dommages et intérêts au vendeur (qui n'a pas prévenu de la fuite) pour les divers frais provoqués, le préjudice et l'impossibilité

d'emménager ?

Merci de vos réponses, c'était mon tout premier achat, je suis dégoûtée et je suis vraiment sous pression !

Anne

Par gloran, le 01/07/2010 à 00:30

La signature du compromis vaut vente. La réitération n'est pas obligatoire chez le notaire. Le vendeur pourra faire un constat de carence, puis vous mettre en demeure de réitérer chez le notaire, et à défaut faire constater cela par le juge et publier aux hypothèque le compromis. Donc, si le vendeur est "aware", vous êtes propriétaire ou le serez sous peu.

Il faudra donc attaquer en annulation le compromis. Sur quelles bases ? Vice caché, oui... à la condition que ne se glisse pas dans le compromis une clause exonérant le vendeur de la garantie légale des vices cachés... est-ce le cas ? Si vous avez un doute, reportez ici les clauses.

De votre côté, avez vous porté sur le compromis des réserves, des clauses suspensives (autre que prêt, classique et de droit de toute façon), ainsi que des clauses indiquant la qualité que vous attendez du bien ? Avez vous fait des remarques par écrit - en recommandé AR sinon aucune valeur juridique - au propriétaire et surtout, au notaire, éventuellement l'agence, si possible avant la signature du compromis ?

Cordialement

Par francishop, le 01/07/2010 à 23:08

Bonsoir,

[citation]Sur quelles bases ? Vice caché, oui... [/citation] Effectivement il est possible d'exonérer le vendeur de la garantie légale des vices cachés... Mais pas de ceux dont il avait une parfaite connaissance.

Dans cette affaire, le juge risque de regarder à 2 fois avant de demander au conservateur des hypothèques d'exécuter quelques actes.

Cordialement.