

Annulation de la vente d'une maison par l'acheteur

Par **OLIV316**, le **22/03/2008** à **14:23**

bonjour

j'ai un ami qui a vendu sa maison fin décembre 2007.

il vient de recevoir une lettre de l'acheteur qui veut faire annuler la vente sous prétexte qu'il y a eu une inondation début janvier. et qu'il y avait eu une inondation au paravant.

que risque-t-il ?

ci dessous la copie de la lettre envoyé par l'acheteur

merci d'avance

[quote:3tq50777]

Demande de l'annulation du contrat de vente de l'habitation située au lieu dit xxxx

Nous avons signé le compromis de vente le 22 septembre 2007 puis l'acte de vente le 20 décembre 2007 pour la longère située

depuis, nous avons subi, début janvier, une inondation touchant fortement le garage et dans une moindre mesure la pièce principale de plus à plusieurs reprises, des infiltrations d'eau au niveau de la toiture et d'une fenêtre se sont produites dans la pièce principale et la mezzanine.

Nous savons de source sûre que d'autres inondations se sont touché l'habitation avant la signature du contrat, notamment le 2 octobre 2007, jour où les sapeurs-pompiers sont intervenus chez vous pour inondation.

Aussi après renseignement pris auprès de notre avocat, Maître YC, nous sommes fondés à demander l'annulation de l'acte de vente, suivant les dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil.

Cette démarche ayant pour objectif d'annuler cet acte de vente à l'amiable, sans réponse de votre part, dans un délai de 1 mois suivant la réception de votre courrier, nous engagerons une procédure judiciaire dans le but d'une résolution du contrat et de l'obtention de dommages et intérêts.

Je vous prie d'agréer, mademoiselle, monsieur, l'expression de nos respects les plus sincères.

Copie: Maître V -Notaire -Saint A du C
Cabinet C - Se de Br

Maître YC -Avocat spécialisé en Droit de l'immobilier -.

[/quote:3tq50777]

merci d'avance pour votre aide dans la démarche à suivre pour organiser sa défense

Par **jeeecy**, le **22/03/2008** à **14:40**

ces inondations avaient-elles été signalées, ou est-ce que les acheteurs en avaient du moins connaissance?

est-il possible d'en rapporter la preuve?

Par **OLIV316**, le **23/03/2008** à **18:28**

mon ami avait averti oralement l'agence qu'il y avait eu de l'eau dans le garage, celle-ci n'a pas jugé bon prévenir l'acheteur

il n'avait pas précisé que la maison avait aussi eu de l'eau

les pompiers sont venus, et je pense que la preuve dont l'acheteur parle est le rapport des pompiers ... en plus il est lui même pompier

le sinistre n'a pas été déclaré catastrophe naturel

le terrain n'est pas classé zone inondable

il y avait eu des précédents mais mon amis ne le savait pas non plus quand il a acheté

il y a eu 3 inondations en 12 ans dont deux fois avec de l'eau dans la salle a manger

l'inondation est due au débordement d'une rivière voisine à cause d'un mauvais nettoyage de cette rivière

les riverains ont fait des demande à la maire pour qu'elle fasse le nécessaire mais pas de réaction

il n'a pas garder de copie des courriers ... il peut en revanche récupérer des témoignages des voisins car ils ont fait les courrier ensemble

voila je pense avoir résumé la situation

NB la vente a été faite par l'intermédiaire d'une agence et l'acheteur avait pris le même notaire que le vendeur

j'ai commencé à lire quelques articles sur le sujet il faut déterminé si cela peut être considéré comme un vice caché ou si la présence d'une rivière est liée à l'environnement et donc considéré comme à charge de l'acquéreur de se renseigner sur l'environnement du bien

Par **Kem**, le **28/03/2008** à **10:57**

A priori il essaie de faire jouer les vices cachés, non ?

Par **OLIV316**, le **28/03/2008** à **18:04**

[quote="Kem":1nhhvohb]A priori il essaie de faire jouer les vices cachés, non ?[/quote:1nhhvohb]

Oui on dirait bien,

le tout est de savoir dans quelle mesure mon ami devait indiquer et a quel niveau de détail il devait informer l'acheteur des inondation puisqu'il avait informé l'agence

Par **Kem**, le **29/03/2008** à **11:24**

Mais les inondations sont dues à un défaut de construction de la maison, ou à la rue ? Si c'est du à la rue, ben la maison n'y est pour rien.

Bon, à présent, l'acheteur semble bien conseillé par des professionnels. Je ne suis pas sûre

que la pure théorie d'étudiants soit vraiment un moyen de défense efficace Image not found or type unknown

Par contre, poser la question au notaire qui a fait la vente et à l'agence immobilière me semblerait constructif et surtout plus efficace.

Par **OLIV316**, le **29/03/2008** à **17:44**

[quote="Kem":32mchjrg]Mais les inondations sont dues à un défaut de construction de la maison, ou à la rue ? Si c'est du à la rue, ben la maison n'y est pour rien.

Bon, à présent, l'acheteur semble bien conseillé par des professionnels. Je ne suis pas sûre

que la pure théorie d'étudiants soit vraiment un moyen de défense efficace Image not found or type unknown

Par contre, poser la question au notaire qui a fait la vente et à l'agence immobilière me semblerait constructif et surtout plus efficace.[/quote:32mchjrg]

les inondations sont due à une petite rivière situé dans les environs
mon ami vient de prendre contact avec un avocat

Par **Camille**, le **30/03/2008** à **11:41**

Bonjour,

Bonne initiative.

(si votre ami a souscrit une option "assistance juridique" ou "Défense / recours" adossée à l'assurance habitation, il peut probablement l'exercer - voir le contrat).

Pour moi...

[quote="OLIV316":tnmab723]

de plus à plusieurs reprises, des infiltrations d'eau au niveau de la toiture et d'une fenêtre se sont produites dans la pièce principale et la mezzanine.

[/quote:tnmab723]

Absolument pas un cas d'annulation de vente pour un édifice qui n'est pas livré neuf. Ici, on est dans le cadre d'une "maison d'occasion" avec ses défauts. D'ailleurs, j'espère que l'acte de vente contient une mention dans ce sens.

Ces infiltrations ne peuvent être dues à l'inondation par la rivière...

Reste donc

[quote="OLIV316":tnmab723]

il y a eu une inondation début janvier. et qu'il y avait eu une inondation au paravant.

début janvier, une inondation touchant fortement le garage et dans une moindre mesure la pièce principale

Nous savons de source sûre que d'autres inondations se sont touché l'habitation avant la signature du contrat, notamment le 2 octobre 2007, jour où les sapeurs-pompiers sont intervenus chez vous pour inondation.

[/quote:tnmab723]

Et alors ?

[quote="OLIV316":tnmab723]

l'inondation est due au débordement d'une rivière voisine

les inondations sont due à une petite rivière situé dans les environs

[/quote:tnmab723]

Vice caché ? Avec une rivière juste à côté qui, par nature, n'est pas garantie anti-inondations, faucardée ou pas ?

J'ai de gros doutes....

Quand on achète, on se renseigne sur l'environnement.

Et, je suppose qu'ils ne sont pas les seuls à avoir été inondés dans ces circonstances. Il leur suffisait d'ouvrir leurs yeux et de se renseigner à la mairie.

Si j'ai bonne mémoire, terrain pas classé en zone inondable, pas d'obligation d'information.

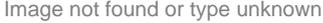
Donc, pour moi, ne répond pas à la définition d'un vice caché (pour autant que la mention dans l'acte de vente ne suffise pas).

Par **jeeecy**, le **30/03/2008** à **11:53**

d'autant plus que si il est pompier et qu'il a consulte les archives des pompiers après la vente,

il aurait très bien pu le faire avant...

donc pour moi cet argument ne tient pas vraiment la route non plus, en complément de ce

que Camille a dit 

Par **TARASBOULBA**, le **13/05/2016 à 18:47**

Sans être étudiant en Droit, ou il y a longtemps, il faut aller voir à la mairie, comment est classé ce terrain. Quelle est la zone, car si il est ZI ou autre, c'est mal parti. Le vice caché, n'était pas caché. Si la zone n'est pas classée inondable, et que la rivière déborde régulièrement, il faut avoir des preuves certaines. Il faut attaquer l'ancien proprio et la commune et foncer. Les DI obtenu de la commune, vous rembourseront des frais. Bon courage

Par **Camille**, le **13/05/2016 à 19:39**

BONJOUR ???

Et on ne dit pas bonjour chez vous quand vous entrez pour la première fois chez votre boucher ou votre boulanger ?

Depuis 2008, OLIV316, qui n'a pas reparu pour nous donner la suite et la fin de cette affaire, et son client se sont peut-être noyés lors de la dernière inondation...

Par **Reflechi avec son cervo**, le **27/08/2017 à 16:26**

Une fois qu'on a signé le compromis, le vendeur est tenu de laisser les lieux tels qu'il était le jour de la signature, toute agence le dit lors de la signature, donc les inondations qui ont eu lieu entre le compromis et l'acte définitif de vente peuvent annuler la vente car les lieux ne sont plus en l'état ! C'est le vendeur qui doit faire marcher son assurance pour qu'il soit à nouveau conforme

Par **Olivier**, le **27/08/2017 à 17:50**

Bonjour, euh juste comme ça c'est un peu plus compliqué, "annuler" une vente entre le compromis et la vente c'est pas annuler la vente c'est résilier le compromis... Et en cas de sinistre entre le compromis et la vente la situation est de toute façon normalement réglée dans le compromis de vente avec soit un report de la vente en attendant la remise en état soit une subrogation de l'acquéreur dans les droits du vendeur relatifs à l'assurance.

En cas de gros sinistre rendant le bien totalement inhabitable ou qui le détruit en ce cas l'acquéreur dispose normalement d'une faculté de rétractation conventionnelle.

Par **marianne76**, le **28/08/2017** à **16:43**

Bonjour

[citation] euh juste comme ça c'est un peu plus compliqué, "annuler" une vente entre le compromis et la vente c'est pas annuler la vente c'est résilier le compromis...[/citation] euh n'oublions tout de même pas l'article 1589 [smile4], mais je titille il n'empêche que dans l'hypothèse où le prêt est accordé, que l'acheteur ne s'est pas rétracté comme il peut y prétendre, et qu'il n'y a pas les problèmes qui ont pu être évoqués, si les vendeurs changent d'avis, c'est bien le compromis qui permettra aux acheteurs de faire obtenir l'exécution forcée...

Par **Camille**, le **28/08/2017** à **22:26**

Bonsoir,

Boudiou, quelle histoire pour une affaire de presque 10 ans (décembre 2007). Et sans nouvelle de l'auteur du sujet depuis 2008 qui, dans son dernier message, nous disait : "mon ami vient de prendre contact avec un avocat" !

Depuis, plus de son, plus d'image...

L'avocat s'est noyé aussi ?

[smile4]

Par **tat**, le **19/02/2018** à **14:39**

Voilà même cas de figure !

Compromis de vente signé le 21 décembre. Le 09 janvier, inondation de notre cave suite aux crues exceptionnelles. Le notaire et les acquéreurs sont immédiatement prévenus, ainsi que notre assureur.

Le notaire vient constater les dégâts le 12 janvier, et les acquéreurs le 16. Ils décident de maintenir leur Achat et nous nous sommes engagé à faire réaliser les travaux qui seront nécessaires.

Des échanges quasi quotidien avec les acquéreurs sur le déroulement, le passage de relai des assurances etc...

Le 26 janvier, rendez vous pris pour la signature (14 février) par le cabinet notaire.

Rappel de ce même cabinet pour reculer la date de rendez vous au 16.

Pendant ce temps 10000€ de frais de déménagement sont lancés...(les informations à ce sujet ont été communiqué au notaire et acquéreur)

Le 16 à 12H04, le notaire annule la signature pour le soir même car la situation n'est pas la même que pour la signature...et comme par hasard les acquéreurs ont également changer d'avis sur l'achat. Résultat nous vivons dans une maison vide (sauf cuisine ouf) avec 2 de nos 4 enfants qui dorment sur un matelas gonflable, plus de jouets, de peluches, de table, de

chaise, machine, ne à laver etc...

Aujourd'hui nous nous rendons à un rendez vous qui va surement avoir pour but d'annoncer officiellement le non achat.

Sauf que de ce fait il semblerait que nous n'ayons droit au 10% puisque notre incapable de notaire na pas réaliser d'avenants ni quelconques démarches pour nous protéger nous aussi, cs clients à la base.

Ils nous ont tous laissé nous engager dans les frais alors que eux mêmes ont eu connaissance de tout des le départ.

Aujourd'hui mon mari a quitté son emploi (à la signature du compromis), je suis sans emploi puisque déménagement était porteur de création d'entreprise, et nous allons probablement être dans l'obligation de souscrire un crédit afin de régler les frais.

Que l'on ne me dise pas que l'honnêteté paie car la preuve en ai que non bien au contraire.

Dois je entamer une grève de la faim pour faire entendre le drame dans lequel on vient sciemment de nous plonger??