

immeuble par destination

Par **JJacques**, le **12/10/2004** à **21:02**

bonjour à tous

Nouveau sur ce site, je tenais à vous exposer mon problème.

Je viens de signer un compromis de vente (bien immobilier) et je dois signer l'acte de vente avant la fin octobre.

Lors de la visite de cette maison, le propriétaire était parti, il a laissé une cuisine équipée et une salle de bain comprenant deux meubles fixé au mur par des vis et une paroi de douche. Le propriétaire nous a contacté en nous disant qu'il reprenait ses meubles, si nous lui versions pas une certaine somme pour ces meubles.

Ces meubles étant fixés au mur, s'ils sont retirés, vont laisser place soit à un emplacement sans faïence, soit à des trous dans les carreaux de faïence et dénaturant la pièce.

Puis-je considéré que ces meubles font partie intégrante de l'immeuble (immeuble par destination) ?

je mentionne que le compromis de vente ne fait pas état d'une salle de bain équipée.

Par **Olivier**, le **12/10/2004** à **22:14**

oui effectivement si on applique la définition de l'immeuble par destination et la jurisprudence attenante c'est possible

celà dit en général dans le cas de la cuisine équipée ou de la salle de bains, les meubles sont vendus séparément dans le volet mobilier de l'acte....

... Et les compromis de vente racontent souvent des bêtises (sans indiscrétion, qui a établi le compromis ? Notaire ou agence immo ?)

Par **Ben51**, le **13/10/2004** à **02:10**

Je ne suis pas tout à fait d'accord s'agissant des immeubles par destination.

Si les meubles peuvent être retirés sans porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble auquel ils sont fixés (concrètement, il ne faut pas qu'il y ait des risques d'effondrement de celui-ci), il ne s'agit pas d'immeubles par destination, même si cela le "dénature", ou laisse quelques trous de vis ou un mur sans faïence ...

Je pense donc que le vendeur peut les retirer, sauf bien entendu clause contraire dans le compromis de vente.

Reste que si ces meubles ont constitué pour toi un élément déterminant dans la décision d'acheter, il est possible de tenter de renégocier amiablement le prix, sinon de mettre fin au contrat.

Par **germier**, le **13/10/2004** à **10:51**

Personnellement, je répondrai au vendeur qu'il s'agit de ce que l'on appelle immeuble par destination, puisque incorporés au bâti - il n'est pas sur que le vendeur connaisse les subtilités dont BEN51 fait état à juste titre, ni qu'il aille devant le Juge.

Et dans cette perspective, si il y a persistance dans la demande, je demanderai une indemnité d'occupation, pour réparer le préjudice subi.

Il ne faut quand même pas oublier que démonter ces éléments, les emporter représentent quelque sous, et que ces cuisines intégrés sont du sur mesure.

Comme je ne veux pas être responsable, le démontage doit se faire par un homme du métier

Par **Cibou**, le **13/10/2004** à **14:03**

si ton compromis de vente ne précise rien, il me semble que l'ancien proprio peut revendiquer la propriété des meubles constituant la cuisine et la salle de bain.

je ne suis sûre de rien mais il me semble que tu pourras peut être les conserver uniquement s'ils ont été fait sur mesure pour être installés dans cette cuisine en particulier (et dans la salle de bain) à ce moment là on peut peut être considérer qu'ils sont intégrés à l'immeuble... ?

je ne sais pas ce que les autres en pensent...

Par **Vincent**, le **13/10/2004** à **18:24**

concernant les meubles composant la cuisine, s'ils sont intégrés, ils sont immeubles par destination du fait de leur incorporation.

Pour les meubles de la salle de bain, la présence de trous dans les carreaux faïencés dénaturent en rien la pièce. Ces biens ne sont pas immeubles par destination même si leur enlèvement a laissé des traces sans fracture ni détérioration de la partie du fonds à laquelle ils sont attachés (à moins qu'ils aient été spécialement usinés pour cette pièce). En revanche le meuble qui laissera un vide dans la faïence, son incorporation est discutable: son emplacement étant prévu sur mesure à ses dimensions. Ce meuble est il d'une taille standard ou difficilement remplaçable?

Par **Ben51**, le **13/10/2004** à **23:41**

Effectivement, si les meubles en question ont été fabriqués sur mesure spécialement pour la cuisine et la SDB, ils peuvent être considérés comme des immeubles par destination.

Du moins, il me semble que la jurisprudence va en ce sens ... mais ça fait un moment que je

n'ai pas travaillé le droit des biens Image not found or type unknown

Par **JJacques**, le **23/10/2004** à **12:57**

Sur le compromis de vente, il est mentionné que la date prévue pour la signature de l'acte authentique est le 30 octobre 2004. Si cette date n'est pas respectée, puis-je prétendre à des indemnités, pour non respect de ce compromis puis-je renégocier le tarif de la vente avec l'agence immobilière (qui a rempli le compromis). -----

Si je décide de me retirer de cette vente, suis-je soumis à une indemnisation à l'agence (Perte partielle ou totale de la caution), ou à une indemnisation à l'acheteur. En cas de réponse positif, quel est ce montant ? -----

Merci des réponses déjà formulées et à venir

JJacques Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **23/10/2004** à **13:16**

Pour ce qui est d'une indemnité en cas de retrait, normalement tout doit être stipulé sur le compromis.

La question qui se pose en fait c'est de savoir, pour te retirer, si la vente est conclue.... Eh oui l'acte chez le notaire n'est pas une condition de validité de la vente mais est simplement nécessaire pour la publication aux fins d'opposabilité aux tiers de la mutation. Le compromis étant généralement conclu sous conditions suspensives, à toi de vérifier si toutes les conditions du compromis sont remplies.... Si elles le sont toutes et que le compromis ne stipule pas que la vente ne sera conclue que par signature de l'acte authentique, alors la vente est conclue et tu ne peux donc t'en retirer.

Ensuite pour ce qui est de la date prévue pour la réitération, elle n'est quasiment jamais respectée, et donc les indemnités ne pourront être demandées que si tu prouves que le retard provient de la faute de ton vendeur.... Le problème c'est qu'on n'est jamais sûr de cette date en pratique parce que les pièces à faire parvenir par l'administration au notaire n'arrivent

jamais à temps..... On connaît l'administration !) Image not found or type unknown

Par **jeeecy**, le **23/10/2004** à **13:39**

concernant les meubles, il te faut les distinguer :

-pour la cuisine équipée, s'agit-t-il d'une cuisine faite sur mesure ou d'un ensemble de meubles accolés les uns aux autres provenant de sociétés diverses?
dans ce dernier cas seulement tu devras restituer les meubles

-pour le pare-douche normalement il s'agit d'un meuble car il n'a pas été fait sur mesure donc le proprio peut le reprendre

-pour les placards dans la salle de bain, cela va dépendre si il y a des carreaux derrière, si ils ont été fabriqués sur mesure (dimensions anormales)....

donc il nous faudrait des précisions sur ces meubles pour pouvoir t'en dire encore plus

Par **germier**, le **27/10/2004** à **22:17**

Il serait peut être bon de savoir ce que veut l'acheteur, s'il veut ou non acheter.

Mais il se pose une question préalable, me semble-t-il, celle de l'enregistrement du sous seing privé, dont la conséquence est livrée à votre sagacité

Par **Olivier**, le **27/10/2004** à **22:19**

Oui c'est vrai que si l'acte sous seing privé n'a pas été enregistré, l'article 1840 A du CGI le frappe de nullité. Néanmoins, je n'oserai pas te faire l'injure de te rappeler que la jurisprudence fait de ce texte une application fort limitée, et qu'elle ne l'applique pas aux promesses synallagmatiques de vente !

Par **germier**, le **28/10/2004** à **09:07**

Ose, Olivier, je ne considérerai pas cela comme une injure, mais je suis moins formel que toi en ce qui concerne la Jurisprudence .

De toute manière il est préférable de faire enregistrer avant de se lancer dans le procès, et mieux encore je ferai publier l'assignation

Par **Taiko**, le **28/10/2004** à **20:48**

B'soir,

Olivier dit :

[quote:24j95aua]Oui c'est vrai que si l'acte sous seing privé n'a pas été enregistré, l'article 1840 A du CGI le frappe de nullité ... la jurisprudence fait de ce texte une application fort limitée, et qu'elle ne l'applique pas aux promesses synallagmatiques de vente
[/quote:24j95aua]

En effet, l'art 1840 A du CGI, ne concerne que les promesses UNILATERALES

Or, visiblement dans notre cas, un compromis a été signé ; les parties s'étant mise d'accord sur la chose et le prix, la vente est parfaite dès la signature ... sauf invocation justifiée d'une des conditions suspensives prévues dans l'acte (et qui doit de toute façon être extérieure à la simple volonté des parties)

Par ailleurs quand Germier dit :

[quote:24j95aua]De toute manière il est préférable de faire enregistrer avant de se lancer dans le procès[/quote:24j95aua]

Oui, c'est toujours appreciable de donner date certaine à un acte et déposer un exemplaire a un tiers de confiance (on ne sait jamais, votre vendeur pourrait vouloir s'amuser a signer un autre compromis ou oter une annexe de celui que vous avez déjà signé ..)

Mais attention !

Votre acte ne pourra pas être enregistré ... mais il se verra apposer une mention de refus d'enregistrement sur les base de l'art 660 du CGI (ne vous inquiétez pas, cela porte les mêmes effets quant à la date et le double conservé ...)

Seule pierre d'achoppement, il vous faudra impérativement au moins deux ORIGINAUX de votre compromis (Si vous n'avez qu'un seul exemplaire -et je suppose que c'est le cas- déposez-le chez un notaire afin qu'il soit inscrit au rang de ses minutes)

Mais cela ne règlera votre problème que sur la forme, car que ce soit de manière amiable ou en instance, il faudra porter une analyse au fond, et interpreter les silences de votre compromis ...

N'etait-ce pas la question initiale ?

Babaille

Par **germier**, le **30/10/2004 à 10:01**

Mais nous ne savons toujours pas ce que le demandeur initial veut faire .

dans l'hypothèse d'une exécution forcée,il faut faire publier l'assignation laquelle doit au moins viser les pièces produites donc le compromis,donec je reproduis in extenso le compromis dans l'assignation: cette publication n'est elle pas un "enregistrement" ?

En outre cette assignation fait l'objet,si je ne me trompe,d'un enregistrement par l'huissier