

Appartement avec parking vendu et impossible à récupérer

Par **Martine06**, le **16/04/2013** à **11:04**

Bonjour je suis nouvelle sur le forum donc je ne sais si ce sujet a déjà été traité merci de votre clémence.

Voici mon problème:

J'ai acheté un appartement avec parking comptant pour que les choses aillent plus vite. Le compromis signé le 16/01/2013 prévoyait la passation de l'acte au plus tard le 15/03/2013. De ce fait nous avons résilié notre contrat de location en prenant une marge et donc au 15/04/2013. Nous avons pris notre notaire et la venderesse en a également pris un, ce que nous n'avons pas compris. Malgré toute nos interventions et celles de notre notaire, nous n'arrivions pas savoir ce qui empêchait cette vente. Nous avons menacé de saisir la Chambre des notaire, à la suite de quoi le notaire de la venderesse a enfin daigné répondre au nôtre. Le 13/04-2013 ne voyant rien venir nous nous sommes affolé de peur d'être à la rue et avons rué dans les brancards tant aux agences qu'aux notaires, et adressé une lettre recommandée AR à l'agence en disant que :

- Nous avons été obligés de prolonger le contrat de location pour ne pas nous retrouver à la rue.
 - Nous avons déposé 15 jours de congés en famille pour les travaux dans l'appartement, que nous n'avons pu reporter et que nous serions de ce fait obligés de faire appel à une entreprise d'où un coût plus élevé.
 - L'acompte était bloqué chez le notaire depuis le 16/01/2013
 - la totalité de la somme était également chez le notaire car celui-ci espérait la passation de l'acte le 15/04 (perte d'intérêts)
 - Nous apprenons aujourd'hui que l'acte ne peut être passé car l'avocat de la venderesse n'arrive pas à obtenir l'acte de propriété du parking faisant parti de cette vente. Il semblerait que ce parking n'est pas été inclut dans l'acte de succession de la venderesse.
- Donc la chose vendue n'existait pas dans sa totalité au moment de la vente, et la faute incombe tant à la venderesse qu'aux agences concernées.

De plus le notaire de la venderesse, à notre avis, avait largement le temps depuis le 16/01/2013 de régulariser la situation.

Nous ne voulons pas annuler la vente.

L'agence nous propose de nous **louer** cet appartement moyennant finance, ce que nous trouvons un peu osé compte tenu du contexte, en attendant la réalisation de la vente sans nous donner de délai. Il en est hors de question pour nous de location. Nous avons invoqué aux près des agences les articles 1603 et 1642 du code civil. Quels sont nos droits. Un grand merci par avance

cordialement

Matine06

Par **bulle**, le **16/04/2013** à **12:06**

Bonjour,

Un petit rappel de la charte du forum:

[citation]6) N'oubliez pas que Juristudiant est un forum étudiant. **De ce fait nous ne sommes pas habilités à répondre aux demandes de conseils juridiques personnels.** Les réponses que nos utilisateurs fourniront à de telles questions ne sauraient en rien engager leur responsabilité ou celle des modérateurs du site, et ne remplaceront jamais les conseils avisés d'un professionnel.
[/citation]

Par **marianne76**, le **17/04/2013** à **15:38**

Bonjour,

De plus il est difficile de vous répondre dans la mesure où il y a deux types de promesse et les réponses sont différentes selon la nature de cette promesse. C'est donc la première des choses savoir si l'on est dans une promesse synallagmatique ou unilatérale.

Par **Martine06**, le **18/04/2013** à **13:17**

Un grand merci de vous intéresser à mon cas. JE NE connais pas les termes juridiques, mais ce que je peux vous dire, c'est que l'agence nous avait promis que l'acte serait passé au plus tard le 15 mars 2013, et que, moi, ayant fait confiance, j'ai tout basé sur cela : la résiliation de ma location, et le versement de la totalité du prix à mon notaire. J'avais également monopolisé toute ma famille pour la remise en état et les congés n'ont pu être reportés. Je serai donc obligée de faire intervenir une entreprise, d'où un coût plus important des travaux. Je précise que le compromis a été signé avec l'agence, le 16 Janvier 2013.

Par **marianne76**, le **18/04/2013** à **17:49**

Si c'est une agence qui a réalisé l'acte il doit s'agir d'une promesse synallagmatique. Qui coince c'est le notaire ou les vendeurs ?

Par **Martine06**, le **19/04/2013** à **21:35**

C'est le notaire de la venderesse qui s'est occupé de la succession qui coince. Lorsque cette dernière a hérité de cet appartement qu'elle vend, le notaire chargé de la succession a omis de reporter le parking. C'est à cause de ce parking qu'elle nous a vendu et dont elle ne possède donc pas de titre de propriété que la vente ne peut se réaliser.

Par **Martine06**, le **19/04/2013** à **21:36**

C'est le notaire de la venderesse qui s'est occupé de la succession qui coince. Lorsque cette dernière a hérité de cet appartement qu'elle vend, le notaire chargé de la succession a omis de reporter le parking. C'est à cause de ce parking qu'elle nous a vendu et dont elle ne possède donc pas de titre de propriété que la vente ne peut se réaliser.

Par **marianne76**, le **21/04/2013** à **10:36**

Mais elle en était bien héritière de parking?

Ne pourrait-on pas dans un premier temps trouver un compromis? Passez la vente de l'appartement et surseoir pour le parking dans l'attente de régler cette situation. Evidemment ce nouvel accord doit être bien rédigé.

Le vendeur pourrait donc agir pour faire reconnaître son droit de propriété sur ledit parking. J'attire votre attention sur le fait que le notaire engage ici sa responsabilité

Vous devriez prendre un avocat, cela peut amener le notaire à se bouger davantage

Par **Martine06**, le **21/04/2013** à **20:47**

Merci pour votre réponse.

Oui, elle en était bien héritière de ce parking.

Nous sommes en train de négocier pour essayer de passer l'acte de l'appartement en attendant que le problème du parking se règle, mais à condition que la venderesse prenne par la suite le supplément des frais à sa charge (plus importants sur un petit montant comme le parking).

L'agence est en contact avec le notaire pour le ou la SRU????????????????????

Dans quel sens le Notaire engage t-il sa responsabilité?

Par **marianne76**, le **22/04/2013** à **01:32**

Bonsoir

Exactement ce que je vous disais dissocier l'appartement du parking dans un 1er temps tout au moins. A mon avis un avocat permettrait d'accélérer davantage qu'un agent immobilier mais bon..

SRU c'est la loi SRU de 2000 loi sur le renouvellement urbain, c'est cette loi qui permet dorénavant à un acheteur de se dédire pendant 7 jours à la suite de la signature d'une promesse synallagmatique.

Le notaire chargé de la succession a commis manifestement une faute susceptible d'engager sa responsabilité civile

Par **Martine06**, le **22/04/2013** à **21:14**

ok. J'ai tout bien noté. Encore mille merci pour votre aide.
Bien cordialement.

Par **marianne76**, le **23/04/2013** à **00:13**

De rien tenez moi au courant

Par **Martine06**, le **24/04/2013** à **22:52**

Nous avons pris conseil auprès d'un avocat qui nous a dit qu'en application de l'article 1384 du code civil, nous pourrions demander le remboursement du préjudice qui découlera de ce retard. Il nous a également précisé que seule la venderesse était responsable en matière de droit, pour avoir mis à la vente un parking ne lui appartenant pas; responsabilité à notre égard, à charge pour elle de se retourner contre son notaire s'il a commis une faute au moment de la succession. Nous attendons. Encore un grand merci, et c'est avec plaisir que je vous tiendrai au courant du suivi. Bien à vous.

Par **marianne76**, le **25/04/2013** à **15:28**

Bonjour

Je suis en désaccord sur beaucoup de points avec votre avocat.

vous m'aviez dit que la venderesse avait bien hérité du parking, et qu'il s'agissait d'une erreur de transcription du notaire. Si telle est la réalité on ne peut alors dire qu'elle a mis en vente un bien ne lui appartenant pas. Cela n'enlève en rien le fait qu'elle soit responsable à votre égard puisqu'elle ne remplit pas ses obligations contractuelles, mais le raisonnement de départ est erroné. Me suivez vous ?

Par ailleurs avant de demander des Dommages et Intérêts pour le préjudice que vous avez subi encore faut-il déjà aller à l'essentiel et déjà en 1er lieu obtenir l'exécution de votre contrat, et en second lieu les DI. De toute façon l'évaluation du préjudice dépendra du temps que vous aurez mis à récupérer votre bien.

Concernant l'utilisation de l'article 1384 du Code civil invoqué par votre avocat, je suis plus que surprise, cet article concerne la responsabilité du fait des choses ou la responsabilité du fait d'autrui cela n'a rien à voir avec votre dossier. Si c'est bien cet article qu'il vous a donné changez vite d'avocat.

En effet l'article 1384 al1er du Code civil dispose " on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre ou des choses que l'on a sous sa garde"

Vous voyez bien que cet article ne s'applique pas à votre cas.

De plus cet article concerne la responsabilité délictuelle c'est à dire des dommages causés en dehors de tout contrat ce qui n'est pas le cas pour vous. En l'espèce vos relations entre vous

le vendeur relèvent du cadre de la responsabilité contractuelle, et les articles sur la responsabilité délictuelle n'ont pas leur place. (ici on est plus dans l'utilisation de 1147 et 1589 du Code civil). Par ailleurs bien sûr que des dommages et intérêt seront dus pour votre préjudice mais ces dommages et intérêts ne sont dus en matière contractuelle que s'ils sont prévisibles. En effet au terme de l'article 1150 "le débiteur n'est tenu que des DI qui ont été prévus et qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée" Donc si une partie de votre préjudice est considéré comme imprévisible le vendeur ne sera pas tenu pour lesdits préjudices. Cependant rien ne vous interdit contrairement à ce que l'on a pu vous dire d'agir pour le surplus contre le notaire de la succession sur 1382 .

Par **Martine06**, le **25/04/2013** à **21:06**

Excusez-moi, je me suis trompée. Je viens de contrôler car j'avais noté, et l'article cité par cet avocat est en fait le 1382.

Un grand merci. Bonne soirée.

Cordialement.

Par **marianne76**, le **25/04/2013** à **21:15**

OUI mais cela ne change rien, 1382 concerne la responsabilité délictuelle or entre le vendeur et vous il y a contrat c'est donc la responsabilité contractuelle qui est en jeu et ce sont les articles que je vous ai cités (1147 et 1589) qui sont applicables. Donc il y a une responsabilité du vendeur mais qui est contractuelle, le fondement juridique est différent.

Et d'ailleurs il vaut mieux que l'on soit en contractuel car vu ce que vous dites, même si on était en responsabilité délictuelle il n'y a pas de faute du vendeur car il est victime du notaire et pour sa part il n'a pas grand chose à se reprocher.

Celui qui est responsable sur 1382 c'est le notaire de la succession.

Donc résumons

Responsabilité contractuelle du vendeur (1147 et 1589)

Responsabilité délictuelle du notaire qui s'est occupé de la transcription (1382)