



Vente forcée après dédit du vendeur

Par **bren**, le **24/07/2010 à 09:51**

Bonjour,
Mes grand parents ont signé un compromis de vente il ya 2 mois (en tant que vendeurs).
Le bien a été estimé par un notaire, apparemment bien en dessous de sa valeur vénale réelle (environ aux 2/3 du prix du marché).
Forts mécontents, mes grands parents souhaiteraient casser la vente. Nous savons qu'il leur faudra payer les 10 pour 100 d'indemnités au nouvel acquéreur.
Mais nous voudrions savoir si celui ci peut, par la suite, forcer la vente ? (sachant que pour le moment il n'a pas encore lever l'option a savoir demande de permis de travaux).
Merci d'avance pour vos réponses

Par **francishop**, le **24/07/2010 à 14:53**

Bonjour,
Il faut voir si on peut entrer dans le champ de l'article 1674 du Code civil, qui expose le mécanisme de la rescision pour lésion.
Le vendeur lésé de plus de 7/12 dans le prix d'un immeuble peut demander la rescision de la vente.
L'article 1681 de ce même Code civil, indique que l'acquéreur a le choix soit de rendre la chose en récupérant la somme qu'il a versée, soit de garder le bien en payant le supplément de prix.
Il faut estimer la valeur de l'immeuble, en nommant trois experts. Ensuite, appartient au juge de déclarer si oui ou non, on se trouve dans un cas de lésion.
Pour le cas présent, il serait judicieux de trouver une solution amiable avec l'acquéreur.
Cordialement.
Ps : L'acquéreur a été présenté par le notaire?

Par **bren**, le **24/07/2010 à 17:28**

En effet l'acquéreur a été présenté par le notaire ... Nous ignorons les relations qu'ils entretiennent ...
Mes grand parents n'iront pas en justice, il n'en auront pas l'énergie.
En ce qui concerne cette part de 7/12 : il s'agit d'un bien a rénover entièrement. Vendu 105 000 et estimé par la suite a environ 150 000. C'est a dire qu'ils ont été lésé de moins de 7/12.
Dans notre région une expertise vaut environ 1500euros. Faut il multiplier cette somme par 3 ?
Ne peuvent ils pas purement et simplement se désengager de cette vente en indemnisant l'acquéreur des 10/100.
Merci encore pour vos réponses