



Achat maison avec huisseries et matériel électrique non posé

Par Fab16

Bonjour, j'ai signé un compromis de vente et je dois signer l'acte final le 15/10/2022 pour l'achat d'une maison à rénover complètement, celle-ci m'a été vendue avec les huisseries et le matériel électrique non posé.

J'ai fait intervenir deux professionnels qui refusent de m'installer les fenêtres car d'après eux les fenêtres ne sont pas aux normes, idem pour le matériel électrique.

Les huisseries et matériel électrique viennent d'Algérie et ne respectent pas les normes NF.

Puis-je faire valoir une tromperie et demander au vendeur / notaire de déduire du prix de vente le montant des nouvelles huisseries et matériel électrique ?

Merci par avance de vos conseils.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le professionnel qui installe ces équipements doit vous les garantir. C'est pourquoi l'entreprise ne pose que du matériel fourni par ses soins.

Si en plus les matériaux proposés ne sont pas aux normes, vous ne trouverez guère qu'un auto-entrepreneur affamé pour vous les poser, et probablement sans aucune garantie.

Toutefois, vous pouviez vous en apercevoir avant de les racheter au vendeur. Mais les avez-vous payés ? S'ils ne sont pas indiqués à l'acte de vente explicitement comme "mobilier", vous ne les avez pas payés, le vendeur vous les a laissés.

Dans tous les cas vous n'avez pas de recours.

Par isernon

bonjour,

le prix des huisseries et le matériel électrique non posé apparaît-il, sur le prix de vente. ?

dans le meilleur des cas, vous pouvez exiger le remboursement des huisseries et du matériel non conformes qui ne conviennent pas.

je ne vois pas où est la tromperie, si vous n'avez aucun document sur la qualité de ce matériel.

je ne suis pas certain que l'utilisation de matériaux NF soit toujours obligatoire.

salutations

Par Fab16

Il est indiqué dans le paragraphe : "Absence de meubles et objets mobiliers"

Les parties déclarent que la vente ne comprends ni meubles ni objets mobiliers, à l'exception de ce qui suit :

La présente vente comprends des huisseries, un poêle à bois et des matériaux électrique non posés.
Demeure ci annexé les factures de la SARL ALTER ENERGY et de INVICTA.
L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ce qui précède a ses frais et diligences.

Pour moi il allait de soi que le matériel était conforme et que je pourrais le faire poser par des professionnels sans problème, hors après consultation ceux ci refuse de posé le matériels.

Avec ces nouveaux éléments pensez vous que je n'ai aucun recours possible ?

Par yapasdequoi

il allait de soi
Il aurait été préférable soit de mettre une condition suspensive, soit de faire établir des devis avant de signer.
Après, c'est trop tard.

Par Fab16

Merci de ce retour.
Je ne suis pas dans l'immobilier, c'est mon premier achat, je suis passé par un agent qui m'a vendu du rêve et aujourd'hui pour moi il m'a arnaqué et je n'ai aucun recours car des conditions que je ne connais pas non pas été mise dans le compromis de vente.
Je ne trouve pas cela normal.
Lundi matin j'appelle cette agent immobilier pour lui faire part de la situation, je verrai bien ça réactions.

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour moi il allait de soi que le matériel était conforme et que je pourrais le faire poser par des professionnels sans problème, hors après consultation ceux ci refuse de posé le matériels. Pour moi aussi cela va de soi. Par exemple, si vous commandez des tomates à une épicerie, il est sous-entendu que vous attendez des tomates consommables et non des tomates pourries, vous n'ajoutez pas dans le bon de commande une condition suspensive portant sur la putréfaction des tomates.

Il faudrait en savoir plus sur le défaut que présente ces huisseries et les raisons du refus des professionnels qui refusent de la poser, mais, dans le principe, on vous a vendu des huisseries destinées à être posées et ne présentant pas de vice. Si elles ne sont pas utilisables pour ce à quoi elles sont destinées, vous avez un recours contre le vendeur pour manquement à l'exécution du contrat et l'affaire pourrait se résoudre comme vous le disiez par une baisse du prix.

Par Fab16

Les défauts des fenêtres, c'est l'absence de pont thermique (c'est des fenêtres aluminium), l'absence de goutte d'eau, l'assemblage qui ne semble pas être étanche, les volets roulants aluminium coulisses dans des guides aluminium sans mousse, des fenêtres simple vitrage très légère et qui ce sont déjà désaxés sans même avoir été posé.

Pour le matériel électrique la il n'a pas la norme NF donc il ne peut pas être monté, c'est du matériel HAGER acheter en Algérie avec l'indication "Fabrication Française" mais par pour le marché français, pas de norme NF ou CE.

Ne faut il pas que je fasse constater les défauts par un huissier ?

Par Nihilscio

Vous avez les factures du matériel. Je ne pense pas que le constat d'huissier ajoutera quoi que ce soit d'utile. Ce serait plutôt les avis des professionnels qui refusent de les poser qui seraient intéressants. L'huissier n'est pas expert technique.

Par Fab16

Non je n'ai pas les factures, le notaire lui a la facture du matériel électrique mais pas des fenêtres.
L'huissier n'est pas expert technique mais si je lui demande une expertise technique n'a t'il pas la possibilité de faire

appel à un professionnel ?

Par Nihilscio

S'il n'y a pas de facture pour les fenêtres, l'huissier pourra en faire l'inventaire et décrire ce qui est visible. Mais il n'a pas le pouvoir d'ordonner une expertise.

Par Fab16

Ok merci pour ces informations.
Je ne vois pas trop comment me dépatouiller de ce problème...
Demain j'appelle l'agent immobilier pour l'informer de la situation et voir comment il réagit...

Par yapasdequoi

L'agent immobilier risque de vous rire au nez.
Pourquoi n'avez vous pas mis votre propre notaire dans cet achat ? Surtout si c'est un premier achat, on se fait conseiller, pas vendre du rêve (qui est le défaut classique des AI mais sans preuve n'est pas répréhensible ...)

La tromperie éventuelle provient du vendeur, mais encore faut-il le prouver, et sans la facture comment voulez-vous démontrer que les menuiseries ne sont pas celles promises dans l'acte de vente ?

Et le matériel électrique installé en France doit respecter les normes françaises, sinon risque d'incendie ou d'accident.

Commencez par faire établir des devis pour évaluer votre préjudice. Si inférieur à 5000 euros laissez tomber, toute procédure vous coûtera largement plus cher et peut durer plusieurs années.

Par Fab16

Le préjudice s'élève à environ 10 000?.
Les menuiseries sont celles prévues dans l'acte de vente.

Le jour de la signature du compromis j'avais bien vue les fenêtres qui semble de qualité, après la signature du compromis l'agent immobilier ma confié une clé de la maison pour faire faire mes devis et c'est en rencontrant des professionnels que je me suis aperçu que les menuiseries présente plusieurs mal façon, absence de goutte d'eau, étanchéité défectueuse, volet roulant mal placé, ext.

Pour le matériel électrique le propriétaire la déposer dans la maison vendredi, j'ai été le voir hier et je me suis aperçu qu'il n'était pas conforme car destiné au marché Algérien.

Je ne pensais pas avoir besoin de conseil, je m'aperçois aujourd'hui que j'ai eu tort.

Par yapasdequoi

Vous aviez 10 jours après la signature du compromis pour vous rétracter et re-négocier le cas échéant.
Si ensuite vous avez signé l'acte de vente en connaissance de cause, je ne vois pas ce que vous espérez.

Vous pouvez consulter un avocat. Il est fort probable qu'il vous dira pareil.

Par Fab16

Je n'ai pas encore signé l'acte de vente, je viens seulement d'avoir l'accord du prêt immobilier, je dois en avertir le notaire et l'agent immobilier lundi mais au vue de ce que j'ai découvert je ne sais pas trop ce que je dois faire. J'irai demain matin à la maison de la justice a la pêche au info et je verrai ensuite.

Par yapasdequoi

Si les 10 jours sont passés, vous devrez indemniser le vendeur en cas de rétractation.
C'est vous qui voyez.

Par Fab16

Les dix jours sont passés. Je ne veux pas me rétracter, je veux cette maison mais j'estime avoir été trompé et je voudrais obtenir réparation... Après les fenêtres je m'en doutais et j'avais intégré de les remplacer à ma charge mais en découvrant que le matériel électrique n'était pas conforme je me suis dit non la ça fait trop.

Le matériel électrique je pense avoir un recours vu que le notaire a la facture et que c'est stipulé dans l'acte de vente, en revanche ce n'est pas marqué que le matériel est conforme aux normes NF - CE, mais vu que c'est pour installer en France ils devraient l'être.

Par yapasdequoi

Votre dossier est bien léger.

Vous aviez tous les éléments en main pour prendre une décision plus tôt, et renégocier. Maintenant vous n'êtes pas en position de force, un juge pourrait même vous trouver de "mauvaise foi"...

Que voulez vous faire exactement :

- signer l'acte de vente et assigner le vendeur ensuite ?
- refuser de signer l'acte de vente ?

Par Fab16

Je veux signer l'acte de vente mais en déduisant le montant du matériel électrique non conforme du prix de vente.

Pour info le matériel électrique n'a été déposé dans la maison que vendredi et je l'ai vu que samedi, je n'avais pas la possibilité de savoir qu'il était non conforme avant.

Par yapasdequoi

Voyez avec le notaire si vous pouvez retirer les équipements de l'acte notarié.

Normalement l'acte peut ne concerner que la vente du bien immobilier et le prix des biens mobiliers doit être inscrit séparément du prix du bien sur le compromis.

A mon avis vous pouvez séparer les 2 transactions.

Par Nihilscio

Vous avez eu de la chance de pouvoir constater les vices du matériel avant la signature définitive.

L'agent immobilier ne vous sera d'aucun secours et se fera probablement copieusement insulter par le vendeur qui lui reprochera de vous avoir confié une clé. Il va exiger que vous la lui rendiez. Il vaut mieux éviter d'y aller.

Si vous aviez pris votre propre notaire, cela n'aurait rien changé. Il n'aurait pas été inspecter le matériel et il n'a pas de compétence technique en bâtiment. On n'apprend pas la menuiserie ni l'électricité dans les écoles du notariat.

Vous pouvez vous adresser à un architecte qui pourra faire le point sur la qualité du matériel, la question étant de savoir si ce matériel est apte à remplir sa fonction.

Comme vous n'avez pas encore payé, vous avez un moyen de pression et, s'il le faut, exiger de reculer la date de signature. Il faut commencer par exprimer vos doutes au vendeur et lui dire qu'il est hors de question que vous payez le prix convenu alors que le matériel vendu est inutilisable. Il serait étonnant qu'il n'y ait pas de possibilité de trouver un accord.

Par Fab16

Merci pour vos retours. Demain j'appellerai le vendeur et l'agent immobilier pour les avertir de la situation, en parallèle je leur enverrai un courrier recommandé avec AR ainsi que des photos et explications des malfaçons. Je demanderai de vive voix et dans mon courrier une nouvelle négociation suite à ces non conformités, et je croise les doigts pour que ça passe.

Par yapasdequoi

Et le notaire ? C'est lui qui rédige l'acte de vente ! Demandez lui s'il est légalement possible d'acheter seulement la maison et pas les équipements non posés et dont vous ne voulez plus.

A mon avis l'engagement du compromis porte sur le bien immobilier, pas sur les "équipements".

Toutefois si vous espérez une réduction de prix supérieure au prix prévu pour ces équipements... Vous risquez de finir par une vente forcée ou encore abandonner une indemnité de 10% au vendeur.

Par Fab16

Non je ne veux pas obtenir plus que le prix des fenêtres et du matériel électrique.

J'appellerai également le notaire demain pour voir si on peu retirer ces équipements de l'acte et l'avertir de la situation.

Merci beaucoup pour vos conseils.

Par Nihilscio

Le notaire rédige ce qui résulte de la volonté des parties.

Il est parfaitement légal de vendre l'immeuble seul et c'est le cas dans la majorité des ventes immobilières.

Le compromis qui a été signé porte sur l'immeuble et sur les meubles qui y sont désignés.

Il y a litige sur les meubles, au motif que leur qualité n'est pas ce qui était attendu par l'acheteur.

Ce qui est souhaité par l'acheteur est de retirer les meubles de la vente et de baisser le prix en conséquence.

Ce litige pourra être réglé à l'amiable ou, éventuellement, judiciairement.

La vente de l'immeuble n'est pas remise en question. L'issue du litige ne peut donc être ni une vente forcée ni l'application de la clause pénale. Au pire, les revendications de l'acheteur pourraient être jugées non justifiées et l'acheteur condamné à payer le prix convenu dans le compromis plus des indemnités. La demande portant sur les meubles me semble cependant sérieuse.

Par Fab16

Merci pour ces informations complémentaires.

Par isernon

bonjour,

Le label NF pour 'Normes Françaises' va plus loin que le simple label européen CE. Ce label indique une exigence de qualité plus importante avec des tests plus conséquents.

C'est l'AFAQ AFNOR qui délivre le label NF selon un cahier des charge rigoureux. Le label NF n'est pas obligatoire pour le matériel électrique. Cependant, nous conseillons fortement d'utiliser du matériel électrique labélisé NF.

Les constructeurs ont le choix de demander ou non cette certification. C'est évidemment un plus « confiance » pour les consommateurs.

[url=https://izi-by-edf.fr/blog/tableau-electrique-quels-labels-obligatoires-pour-materiel-electrique/]https://izi-by-edf.fr/blog/tableau-electrique-quels-labels-obligatoires-pour-materiel-electrique/[/url]

votre vendeur n'est donc pas obligé de vous rembourser pour ce matériel.

salutations

Par Nihilscio

J'ai fait intervenir deux professionnel qui refuse de m'installer les fenêtres car d'après elle les fenêtres ne sont pas aux

normes, idem pour le matériel électrique.

Si les professionnels sollicités refusent d'installer le matériel, ils ont probablement une bonne raison et l'explication me semble avoir été donnée :

Pour le matériel électrique la il n'a pas la norme NF donc il ne peut pas être monté, c'est du matériel HAGER acheter en Algérie avec l'indication "Fabrication Française" mais par pour le marché français, pas de norme NF ou CE.

Si le matériel électrique n'a pas le label CE, il est interdit de le monter.

Dans ces conditions, demander qu'il soit retiré de la vente est parfaitement justifié.

Par Fab16

Le matériel électrique répond bien à la norme CE.

J'étais persuadée qu'il devait au minimum avoir le label NF pour être installé en France... C'est une demi bonne nouvelle, je n'ai pas envie de faire installer ce matériel mais bon je ne vais pas avoir le choix. Merci pour cette information.

Par Nihilscio

Restent donc les huisseries. Vous pouvez demander à un architecte, à qui vous paierez le prix d'une consultation, ce qu'il en pense.