Vente d'un bien acquis en VEFA

Par CPe

Bonjour,
J'envisage d'acquérir un bien que les vendeurs ont acheté en VEFA il y a moins de 10 ans.
Est-il possible dans la promesse de vente d'exonérer le vendeur de la production de certaines pièces (Acte de dépôt de pièces avant construction, Permis de construire, Attestation de non retrait et non recours contre le permis de construire, Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) Certificat de conformité des travaux Dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO),Procès-verbal de livraison et éventuellement de levée de réserves, Attestation d'assurance décennale, Quittance des primes définitive.
Je précise que la signature de l'acte devrait intervenir en mars 2023 et que le délai de 10 ans sera épuisé en septembre 2023 (signature du compromis prévue pour le 19 août 2022 et demande spécifique des vendeurs ce jour 16 août 2022).
Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi accepter d'exonérer le vendeur de ces pièces alors que c'est votre intérêt de les exiger ?
Le notaire devrait vous alerter sur cette absence de documents légaux et vous informer des risques que vous prenez.

Par CPe

Merci pour votre réponse.
Je comprends que oui, on peut exonérer le vendeur de la production de ces documents. Je comprends bien ?
J'ai toutefois bien noté votre remarque.

Par AGeorges

Bonjour CPe,

N'allez pas si vite en besogne.
Il y a probablement quelques documents dans votre liste dont vous pourriez dispenser le vendeur. Cependant :
1. le fait de ne pouvoir vous fournir des copies peut indiquer des lacunes de base et des violations des règles qui s'appliquent aux ventes en VEFA,
2. Certains dispositifs des lois ALUR et ELAN sont d'Ordre Public. Si des documents sont obligatoires sous cette conditions, vous ne pouvez pas dispenser le vendeur de les produire.

En principe, le notaire pourrait être au courant de tout ça, mais il reste un doute. Si cela devait conduire à annuler la vente, vous ne seriez pas avancé.

Par yapasdequoi

On peut tout à fait acheter "en l'état".

Après vous faites votre affaire des conséquences si l'absence d'un document en question vous cause préjudice. Vous ne pourrez pas annuler la vente pour cette raison.
De plus lors de la revente vous pourriez le regretter.

L'obligation des documents est prévue pour vous protéger. Mais si vous ne souhaitez pas en profiter, c'est votre droit, mais vous devrez donc en assumer toutes les conséquences.

Par CPe

Merci à AGeorges et à Yapasdequoi