



## Litige vente immobilière

-----  
Par Marvic59

Bonjour à tous,

Nous faisons face à une situation complexe qui nous dépasse et dans laquelle nous avons peur de perdre des plumes, c'est pourquoi je me permet de solliciter vos lumières.

Nous avons signé un compromis pour une maison et devons signer la vente la semaine dernière. Or, lors de la dernière visite avant signature, nous avons découvert que la maison avait été dégradé de manière considérable entre notre dernière visite (fin Janvier) et la semaine dernière.

Les fondations au niveau de la cave, qui est sous une partie du salon, sont à 2 doigts de céder. Les murs du salon au dessus sont imbibés d'eau jusqu'à plafond, le carrelage, plinthes et tapisserie se retirent tout seul.

Nous avons donc refusé de signer et avons demandé un délais supplémentaire pour nous positionner.

Le contexte :

- Il s'agit d'une succession : la maison est inoccupée depuis Août 2020 et il y a 2 personnes dans la succession.
- Il s'agit d'une vente "en l'état".
- Nous étions accompagné pour toutes les visites, notamment par l'agent immobilier en charge de la vente de la maison, qui lui aussi a constaté de manière flagrante la dégradation de la maison.
- Les vendeurs ne voulaient pas donner les clés à l'agent immobilier pour la dernière visite avant la conclusion de la vente. L'agent a du négocier pour arriver à récupérer les clés. Ce dernier point nous a mis la puce à l'oreille, nous étions donc accompagné d'un entrepreneur et d'un architecte pour notre dernière visite.
- Il y avait plusieurs étais au niveau des IPN du plafond de la cave lors de notre 1ere visite et lors de la signature du compromis.
- Lorsque la maison a été vidée (après signature du compromis), des étais de la cave ont été retirés. Nous avons alerté sur ce point plusieurs fois via notre notaire avant la rédaction de l'acte de vente. Les vendeurs ont dans un 1er temps complétement nié, puis sont revenus sur leur propos lorsque nous avons annoncé que nous avions des photos pour le prouver...
- Nous avons déjà prévu un budget pour renforcer les fondations de la cave et renforcer les étais.
- Le salon de la maison n'était quand à lui pas aussi dégradé que lors de notre visite avant signature : les murs étaient sains, il y avait bien une fissure sur le carrelage mais rien de comparable à maintenant (nous avons la aussi des photos avant/après)...
- Les vendeurs sont en litige avec leur notaire car le compromis initial à été "mal fait". Le prix de vente de la maison sur le compromis a été couché sur papier incluant les frais d'agence (montant 10000?) ce qui fait qu'ils vont être taxés sur le montant avec les frais d'agence alors qu'ils n'auraient pas dû. Cette information n'est pas vérifiée et nous sommes juste au courant de ce point mais ne sommes en aucun cas concernés.

Nous devons donner une réponse demain, en sachant que sans même avoir vu l'état de la maison, les vendeurs ont directement annoncé qu'ils refusaient de baisser le prix de vente. Après plusieurs discussions en huit clos avec leur notaire, ils accepteraient de baisser le prix de vente de 4000 euros si on signe tout de suite, ou de 8000 euros si nous acceptons de signer un nouveau compromis de vente, ce qui leur permettrait d'économiser sur les taxes des 10000 euros des frais d'agence.

Si toutefois nous ne sommes pas d'accord, ils proposent de rompre la vente à l'amiable.

Nous avons vraiment l'impression que les vendeurs veulent nous arnaquer.

Nous avons fait réaliser un devis chiffré précis pour remettre la maison dans le même état que lorsque nous avons signé le compromis. Le facture est de plus de 30000 euros...

Mes questions sont donc les suivantes :

- Est-on en droit d'exiger la mise en conformité du bien avant de signer ?
- Si ils refusent de prendre à leur charge une grosse partie de ces travaux et décident d'annuler la vente, peut-on leur réclamer un dédommagement financier ?

Nous avons engagé des frais que nous ne récupérerons pas : courtier, frais de publication, de dossier etc qui vont être de 5000 euros environ.

- Doit on faire appel à un avocat pour réclamer cet argent ?

Si quelqu'un peut nous aider nous vous en serions grandement reconnaissant !

-----  
Par ESP

Bonjour

Il est, à mon avis, important de de mandater un expert pour établir un constat et une analyse des risques. Ensuite, il est plus prudent de vous faire assister par un avocat spécialisé en immobilier.