



## Divers soucis rencontrés suite signature compromis maison

-----  
Par Grazou40

Bonjour,

Besoin de votre aide pour des proches, suite à la signature d'un compromis de vente pour une maison il y a un mois et demi.

Depuis la signature, plusieurs soucis sont rencontrés :

- souhait d'agrandir la maison ; avant de signer, la question a été posée à l'agence immobilière qui s'est renseignée (comme zone naturelle c'est plus délicat) et a indiqué qu'il n'y aurait pas de soucis. Or, en se rapprochant dernièrement de l'urbanisme afin de demander quelques précisions sur la superficie autorisée .. eux ont répondu qu'il n'y a pas de règle précise dans les zones naturelles, et que c'est au cas par cas. Donc même pas de certitude quant à la faisabilité d'une extension tout court .. de ce fait, très surpris et dans le doute total.. car l'agence avait dit qu'aucun problème et c'est dans cette optique seulement, que mes proches ont acheté la maison.

- le grand terrain devait être déblayé et nettoyé sur une partie avant la remise des clés car il est à l'état brut (ronces et herbes hautes) mais cela n'est toujours pas fait..

- surprise récente et non des moindres : une antenne relais de 40m de haut à quelques centaines de mètres.  
J'imagine que les propriétaires et agences devaient être au courant (en cherchant sur internet, gros conflit au sein de la commune et des communes voisines pendant plus d'un an lors du projet). Outre la controverse sur les ondes, j'imagine que cela a un impact direct sur la valeur du bien.. ? Est ce que l'agence aurait dû le dire ? . Et s'il y a un recours possible ? Car au regard de ces premiers points, c'est la désillusion..

Un grand merci d'avance pour vos éclaircissements.  
Bonne journée.

-----  
Par ESP

Bonjour

Des conditions suspensives apparaissent-elles au contrat ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Grazou, j'imagine que c'est de l'agence du vendeur que vous parlez qui vous a dit ceci ou cela. Mais dans un projet d'achat immobilier que ce soit à propos du bien lui-même ou de son environnement plus ou moins distant c'est à vous de vous renseigner et d'en apprécier toutes les caractéristiques plus ou moins favorables.

Vous ne pouvez éventuellement réagir qu'à ce qui a été écrit. Dans le compromis qu'y-a-t-il de faux ou de trompeur ? Ou autre document ?

Vous réalisez que votre projet a qq aspects défavorables mais considérez qu'il garde aussi des aspects qui vous ont séduit.

A+

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est possible de se rétracter sans frais d'un compromis :

- dans les 10 premiers jours après signature/notification
- si une condition suspensive n'est pas réalisée
- s'il manque un ou des diagnostics obligatoires.

Dans tous les autres cas, il faudra abandonner au vendeur une indemnisation, en général 10% du prix.

Les inconvénients que vous soulevez valent-ils 10% du prix ?

- l'impossibilité d'agrandir : vous pouvez demander un certificat d'urbanisme, pour éviter de vous baser uniquement sur ce que dit l'agence.
- le nettoyage du terrain : si non prévu dans le compromis préparez vos outils, de toute façon ce type de nettoyage est forcément récurrent (attention aux hérissons)
- l'antenne relais : si cette antenne vous gêne vraiment, il y a une carte publique de toutes les antennes que vous auriez pu consulter

Il est toujours conseillé de visiter les alentours, d'enquêter sur les projets à proximité et de se renseigner sur le voisinage (à la mairie, au bistrot du coin, etc)

-----  
Par Grazou40

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Petites précisions :

La question a été posée dès le début à la mairie, mais comme petite commune, ils n'ont pas de service urbanisme. Celle ci devait faire l'intermédiaire. Mais n'ayant pas de retour après de nombreuses relances, il avait fallu sa petite enquête pour savoir quel était le service instructeur et attendre aussi un retour de leur part.. d'où le long délai au final pour avoir une réponse. En parallèle l'agence avait dit s'être renseignée et que ce serait envisageable.. donc rassurés sur le coup. Cela faisait quasi un an de recherches assidues, et vu la vitesse à laquelle partent les biens.. moins de possibilité de laisser passer trop de temps..

Effectivement l'idéal aurait été de le notifier en condition suspensive mais ce n'est pas forcément quelque chose qui vienne naturellement en tête lors d'un premier achat et sans connaissance dans ce domaine. En tous cas dans ce cas précis cela n'est pas venu, sinon il aurait été en effet simple d'ajouter une réserve.  
Il n'y a que le nettoyage qui est prévu en effet dans le contrat.

Pour l'antenne, j'avais mal compris par téléphone et ils m'ont mieux expliqué aujourd'hui en direct : ils s'en sont aperçus récemment dès leur arrivée devant la maison et du coup sont passés par un autre chemin habituel pour s'en approcher. Elle n'était pas là avant lors des visites car en effet visible depuis la maison donc installation récente..  
Et c'est un point qui aurait été rédhibitoire..

Il est toujours possible au pire des cas d'envisager du coup revendre la maison. Mais l'arrivée de cette antenne va-t-elle générer une dévaluation du bien..

-----  
Par yapasdequoi

"La question a été posée dès le début à la mairie"

Il fallait déposer une demande de CUO et mettre l'approbation comme condition suspensive. Les questions/réponses orales n'ont pas de valeur juridique.

"quelque chose qui vienne naturellement en tête lors d'un premier achat et sans connaissance dans ce domaine"  
C'est pour cette raison qu'on se fait assister par son PROPRE notaire, sans se contenter de celui du vendeur.

"l'arrivée de cette antenne va-t-elle générer une dévaluation du bien.."

Il y a des antennes partout. C'est pour cette raison qu'on peut téléphoner de son jardin et regarder la télé dans l'ascenseur. C'est un plus pour certains, et un moins pour d'autres. Rien n'est certain.

-----  
Par Grazou40

Merci beaucoup.

Le compromis a été signé à l'agence.. ils pensaient donc ne pas avoir le choix à ce niveau. ´

Entendu pour le CUO, il fallait le savoir.. dommage.

Merci pour votre avis sur l'impact des antennes.. vous avez peut-être raison, peut-être que certains n'y verraient pas d'inconvénient.. il y a tellement de controverses sur les effets perturbants des ondes à proximité (troubles sommeil en premier lieu par ex que?).

-----  
Par yapasdequoi

"tellement de controverses" il y en a sur plein de sujets. Et sont souvent animées par des groupuscules qui ont besoin de tapage pour exister. Pendant ce temps personne n'est malade et tout le monde utilise les smartphones.

Un compromis, même signé à l'agence, même écrit sur un formulaire, prévoit des cases à remplir pour les conditions suspensives.

-----  
Par yapasdequoi

Maintenant :

- soit les éléments soulevés étaient essentiels et valent le coup d'abandonner 10% du prix
- soit ce n'est pas si grave, et hormis exiger le nettoyage du terrain tel que prévu au compromis, les acquéreurs devront signer.

NB : Si le jour de la signature le terrain n'est pas débroussaillé, il faudra EXIGER du notaire la consignation d'une somme permettant de faire appel à une entreprise pour le faire aux frais du vendeur.

-----  
Par Grazou40

J'entendais par là que peut-être que le notaire aurait davantage attiré l'attention sur ce point.. plutôt que directement à l'agence.

Il y a aussi la question du visuel.. déménager dans une campagne plus reculée pour éviter les inconvénients liés aux communes plus proches d'une grande ville, pour finalement se retrouver près d'un grand pylône.. c'est assez dommageable.

En tous cas, j'ai bien entendu tous vos arguments et vos éléments de réponse.  
Merci pour petite note utile de fin.