



Litige achat immobilier

Par Marviane64

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter afin de savoir ce que je peux faire dans le cas suivant :

Actuellement en cours d'acquisition d'un bien immobilier dont la signature de l'acte de vente définitif est prévue dans 10 jours, le vendeur m'informe de sa volonté de retirer un arbre planté dans le jardin alors que cette volonté n'a jamais été précisée avant.

Sur le compromis, les termes sont clairs :

"le vendeur s'engage à laisser dans le bien tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens désignés ci-après existent ..." les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif"

Ce dernier s'entête à vouloir retirer l'arbre malgré le compromis signé et qu'il n'ait pas mon consentement.

Je souhaiterais savoir ce que je peux faire pour contester son action ? Puis-je refuser la signature chez le notaire le jour J s'il est constaté que l'arbre a été retiré avant la signature ? Ou bien reporter la date jusqu'à ce qu'un terrain d'entente soit trouvé ?

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est recommandé de faire une visite de contrôle juste avant la signature.

Dès à présent vous pouvez missionner un huissier pour constater la présence de cet arbre.

Le jour de la signature, s'il a disparu, vous ferez soit consigner un montant permettant de le remplacer, soit vous pourrez annuler la vente pour défaut de délivrance.

J'espère que vous avez pris votre propre notaire, c'est toujours préférable en cas de litige.

Par Marviane64

Bonjour,

Je vous remercie pour la réponse apportée. La visite de contrôle avant signature est prévue le jour même de la signature par l'agent immobilier, nous laissant peu de temps pour nous retourner.

Concernant le notaire, n'en ayant pas d'attitré, nous avons pris celui qui nous a été suggéré par l'agent immobilier, qui s'avère être le même que celui du vendeur.

Est-il possible de changer de notaire à 10 jours de la signature définitive ?

Le vendeur a déjà annoncé qu'il ne sera pas présent le jour de la signature car il fera une procuration, est-il possible de consigner le montant sous séquestre malgré la procuration ?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de miracle.

Faites déjà constater l'existence de cet arbre par huissier.
Et s'il n'est plus là le jour de la signature vous refuserez de signer.
Ou vous laisserez tomber.

Par morobar

Bonjour,
Avez-vous bien pesé la situation ?
Différer une acquisition de dizaines de milliers d'euro pour un bout de bois et des racines à 30 euro, chez le pépiniériste c'est de l'abus.
Cet arbre a certainement une valeur symbolique pour le vendeur.

Par Marviane64

Bonjour Morobar,

Je suis d'accord avec vous concernant le fait de savoir est-ce que le jeu en vaut la chandelle.
Maintenant, si cela ne vous dérange pas d'acheter un bien sans en avoir négocié le prix (des centaines de milliers d'euros) et que vous apprenez 2 mois après la signature que des éléments mobiliers sont déjà ou vont être retirés, tant mieux pour vous.
Faut savoir que le retrait de l'arbre (qui ne coûte pas 30?) implique d'autres conséquences derrière, dans quel état vais-je retrouver le terrain après l'intervention de la pelleteuse ?
Si je peux entendre que cet arbre représente certainement une valeur sentimentale, il faut aussi comprendre l'acheteur qui, quand il met le prix estime qu'on doit lui vendre le bien tel qu'il était quand il l'a visité sauf si cela a été précisé en amont.

Pour information, lors d'une contre-visite, avait déjà été retirés les ampoules, les tringles, et était prévu également le retrait du dressing et l'arbre avant que l'agent immobilier ne mette le ola.

Donc si je suis votre logique, tant pis pour l'arbre, et ensuite on ferme les yeux pour tout le reste ? Ensuite il y aura quoi ? Donc il s'agissait d'un achat immobilier ou d'un vide grenier ? Surtout que le retrait de l'arbre en question, la demande n'émane même pas du propriétaire lui-même, mais d'un membre de sa famille, donc si en plus on doit jouer au jeu des 7 familles, on ne s'en sort plus.

Cordialement

Par yapasdequoi

Le bien doit être conforme lors de la signature. Sinon vous pouvez refuser de signer.

Par morobar

La vente telle que vous la décrivez ne comporte pas l'abandon des mobiles.
Et en général les biens mobiles doivent être enlevés au jour de la vente.
En l'espèce il s'agit de l'ameublement et autres brouettes qui traînent dans le jardin.
Je comprends pour l'arbre en question, qui en outre ne peut être déposé qu'au mois de novembre sous peine de dépérissement.
Mais vous ne pouvez pas prétendre que la valeur du bien est compromise par le défaut de l'arbre en question.
Dans votre cas vous dites non et vous verrez bien ce qui va se passer.

Par Marviane64

Je ne prétends pas que la valeur du bien est compromise par le défaut de l'arbre.
Je dis juste que le bien n'est plus conforme au bien le jour où il a été visité. En aucun cas j'ai demandé de laisser le mobilier, sauf qu'à un moment donné, vous ne pouvez pas dire aux gens que tout reste et 2 mois après dire "tout compte fait après réflexion nous reprenons ceci ou cela ..".
Concernant l'arbre, oui, je peux comprendre qu'il nécessite une période propice pour le retirer. Une fois de plus, pourquoi cela ne nous a pas été précisé d'entrée, ni par le vendeur, ni par l'agence immobilière, ni sur le compromis de vente ? Auquel cas tout était clair d'entrée.
Pourquoi signer un compromis qui encadre la vente si au final, chacun fait comme bon lui semble ?

Par janus2

sauf qu'à un moment donné, vous ne pouvez pas dire aux gens que tout reste et 2 mois après dire "tout compte fait après réflexion nous reprenons ceci ou cela ..".

Bonjour,

Normalement, tout ce qui est laissé par le vendeur doit être indiqué dans le compromis, par exemple la cuisine équipée si elle reste. Ce qui n'est pas noté a vocation à être emmené par le vendeur.

Par Marviane64

Bonjour Janus2,

D'accord très bien, ce n'est pas listé. Donc ce paragraphe précisé dans le compromis n'a aucune valeur ?

"1°) Eléments d'équipement

Le VENDEUR s'engage à dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative sous la seule réserve que les biens ci-désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringle à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de portes telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures);
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et portes de garage s'il en existe ;
- L'adoucisseur d'eau ;

L'ACQUEREUR pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN et s'assurer du respect de l'engagement qui précède."

J'ai pris attache auprès du notaire qui nous dit de son côté, que concernant les éléments que souhaite récupérer le propriétaire, si rien n'a été précisé sur le compromis (surtout concernant l'arbre en question), il ne peut le récupérer sans mon consentement.

Alors où est la vérité ?

Par janus2

Donc ce paragraphe précisé dans le compromis n'a aucune valeur ?

Bien au contraire, c'est ce que je vous disais, le compromis doit indiqué ce qui est laissé par le vendeur, c'est bien ce qu'indique ce paragraphe.

Par morobar

Alors où est la vérité ?

Personne ne conteste vos droits.

Mais vous pouvez devant notaire refuser et signer l'acte.

Plutôt que de décaler le jour de signature.

Par Marviane64

Bien au contraire, c'est ce que je vous disais, le compromis doit indiqué ce qui est laissé par le vendeur, c'est bien ce qu'indique ce paragraphe.

D'accord, au temps pour moi, mais cette affaire me fait des nœuds au cerveau.

Personne ne conteste vos droits.
Mais vous pouvez devant notaire refuser et signer l'acte.
Plutôt que de décaler le jour de signature.

La signature de l'acte ne scelle-t-elle pas l'accord de la vente telle qu'elle est présentée le jour de la signature, sachant qu'une visite de contrôle aura été effectuée au préalable ? Il me semblait qu'une fois la signature définitive faite, la contestation n'était plus possible.

A préciser que dans un premier temps, il était accordé au vendeur de faire retirer l'arbre en question sous réserve que cela soit fait par un professionnel ainsi que la remise en l'état du terrain. Proposition que le vendeur a refusé car il estimait cela trop onéreux pour un simple "arbre".

Par yapasdequoi

En effet, après signature vous ne pourrez plus réclamer le retour des éléments compris dans le descriptif du compromis.