



## Achat d'un bien

-----  
Par Ava

Bonjour, Je dois signer un compromis pour l'achat d'une maison à un particulier. Le vendeur n'a pas de documents d'achèvement des travaux ni certificat de conformité, ayant acheté ce bien aux enchères en 2020. Dans le compromis, il est précisé que j'en accepte les conséquences...Ne sachant pas quand la fin des travaux de construction ont eu lieu, puis-je signer sans mauvaise surprise ? Quelles conséquences pour moi?

Pourriez-vous m'expliquer ce paragraphe, dans le compromis, intitulé " Contenance" :

Le vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de la superficie des constructions.

Merci infiniment d'avance pour votre réponse.

Cordialement,

Ava

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avez-vous votre propre notaire ? C'est conseillé !

Avez-vous eu communication de tous les diagnostics obligatoires ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798  
[/url]

Il faut les lire attentivement, ils vous donneront déjà des pistes pour détecter d'éventuelles surprises.

Ensuite vous pouvez aussi demander à visiter avec les experts que vous voulez - et à vos frais - (couvreur, chauffagiste, plombier, etc)

"contenance" c'est la surface habitable qui n'est pas garantie. Par contre pour le terrain vous devriez exiger un bornage préalable.

La fin des travaux a (normalement) été déclarée en mairie.

D'ailleurs consulter la mairie est toujours utile : connaître le PLU, les constructions ou projets environnants, les services disponibles localement, etc...

-----  
Par isernon

bonjour,

en fait, vous achetez quasiment sans aucune garantie, en cas de problèmes, vous n'aurez aucun recours.

mais je suppose que vous achetez moins cher, surtout que votre vendeur a sans doute acheté ce bien aux enchères, à un prix très inférieur à la valeur vénale du bien.

salutations

-----  
Par Ava

Bonjour, Merci à Yapadequoi pour vos réponses. Pensais que je puisse demander à la mairie tous les renseignements ?

Pour répondre à Yserno : Je ne savais pas que le vendeur l'avait achetée en adjudication. Je l'ai appris au vu du compromis que je n'ai pas signé encore.

Il l'a acheté 59000e et la vend un an après 199000e (en tout pour moi 214000e) je pense qu'à ce prix, j'ai quand même droit à des documents autres que le titre de propriété.

Cordialement,  
Ava

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le compromis, il est précisé que j'en accepte les conséquences... : C'est ce que vous propose le vendeur. Vous n'êtes pas obligé d'accepter.

Vu la plus-value qu'il s'apprête à empocher, le vendeur pourrait prendre la peine de rechercher s'il y a eu permis de construire et déclaration d'achèvement.

Vous pourriez aussi ajouter bornage et mesure des surfaces intérieures.

-----  
Par yapasdequoi

quand même droit à des documents autres que le titre de propriété.

Si vous aviez votre propre notaire (= ça ne vous coute pas un centime de plus) :

il vous aurait précisé les documents obligatoires en cas de vente, notamment toute une liste de diagnostics.

Et vous pouvez tout à fait en ajouter dans les conditions suspensives du compromis.

A savoir, si ce n'est pas précisé dans le texte du compromis, vous n'aurez que le minimum obligatoire... et en cas de "mauvaise surprise", vous ne pourrez vous rétracter qu'en abandonnant 10% du prix de vente.

A savoir aussi : le "titre de propriété" n'est pas un document. La propriété d'un bien résulte uniquement de l'acte de mutation.