Achat immobilier

Par eugubin

Bonjour, ma femme et moi avons signé un compromis de vente "à l'état" pour un appartement. Nous avons constaté que suite à une visite faite après la signature du compromis, la peinture et l'enduit d'un mur s'écaillaient et que le montant en bois de la porte pourrit aussi.
L'agent immobilier juge que nous sommes tenu à respecter le contrat, bien que l'état de l'appartement montre une dégradation très visible, probablement à la suite d'une fuite.
Le propriétaire refuse de se charger de l'éventuelle réparation, notamment s'il s'agit d'une fuite.
Ma question: au vu du fait que le propriétaire était au courant du problème depuis 4 ans et que nous n'avons pas pu observer la dégradation du mur avant la signature du compromis, sommes-nous tenus à respecter le contrat ou bien pouvons-nous exercer notre droit de récession sans pénalités?
Merci de vos conseils.
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pouvez vous rétracter dans les 10 jours sans pénalité.
Plus tard c'est plus litigieux et vous devrez aller au tribunal (avec avocat obligatoire) pour éviter ces pénalités et prouver la réticence dolosive du vendeur.
Et sinon, le vendeur peut vous contraindre à signer l'acte authentique.

PS : l'agent immobilier n'est pas "juge", il est seulement "commercial"

Ecoutez plutôt VOTRE notaire (sauf si c'est le même que celui du vendeur...ce qui est imprudent.)
NB : Le notaire non plus n'est pas juge. Il ne bougera pas sans décision de justice en votre faveur... ou pas.

Par eugubin

Bonjour,
merci de votre réponse. Les 10 jours sont désormais bien passés. Nous allons donc contacter le notaire: nous venons de découvrir qu'il est le même que celui du propriétaire...
Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Alors si c'est le même notaire, il restera neutre.

Vous pouvez exiger du vendeur une déclaration de sinistre à son assurance et des devis de réparation à annexer au compromis.

Ces devis serviront à consigner une somme pour payer la réparation lorsque vous aurez signé la vente, mais ce n'est pas gagné si vous avez signé "en l'état"...

Vous pouvez aussi tenter de trouver un notaire autre que celui du vendeur pour vous aider, mais il est sans doute déjà trop tard.

Soit vous achetez en l'état soit vous prenez un avocat pour obtenir l'annulation du compromis au tribunal (préparez vos économies et votre patience)

Par eugubin

En effet, notre volonté n'est pas de faire sauter la transaction. Nous espérons juste que le propriétaire accepte de payer les travaux de remise en état et que le notaire puisse nous protéger un peu plus lors de la signature de l'acte. Le tribunal est pour le moment à éviter, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'un problème très grave, au moins à l'apparence.
Un huissier qui fasse un constat de l'appartement pourrait à votre sens être utile?
Merci.

Par yapasdequoi

C'est un appartement : donc en copropriété ? Prévenez le syndic pour une recherche de fuite.

Il est possible que la source de cette fuite soit dans les parties communes ou chez un voisin....

Ne rêvez pas : le notaire restera neutre et se bornera à rédiger l'acte, et le vendeur ne payera rien.
Ne perdez pas votre argent pour un constat d'huissier. Inutile si vous n'avez pas l'intention d'aller au tribunal ensuite.

Par eugubin

Oui, c'est un appartement en copropriété. Nous allons donc prévenir le syndic. On pense en effet qu'il s'agisse d'une fuite au niveau de la dalle, mais sans inspection (1400? de devis) c'est impossible d'en déterminer la cause.

Par yapasdequoi

Si c'est une fuite en dalle, c'est une partie commune. Donc le syndic doit prendre en charge les réparations. En général on ne casse pas la dalle, on ne cherche pas à localiser la fuite encastrée, on détourne la canalisation en apparent chez le voisin du dessus.
(c'est quoi 1400 euros ??? il refait les tuyaux en or massif ? il envoie un plongeur sous-marin miniaturisé ?)

Par ESP

Un peu d'humour fait du bien !

Par yapasdequoi

A votre service !

Par eugubin

Pas de soucis. En région parisienne les devis flambent facilement, notamment s'il s'agit d'un artisan expérimenté.

Par yapasdequoi

Sérieusement ? Il y a quoi dans ce devis ?

Par eugubin

Oui: il va couper la cloison jusqu'à la dalle, puis ravaler avec de l'enduit hydrofuge, repeindre etc. Sauf s'il trouve quelque chose d'autre durant l'inspection, puisqu'on n'arrive pas à déterminer la cause de la fuite.

Par yapasdequoi

C'est inutile. Consultez un autre plombier. Ils ont d'autres méthodes pour trouver une fuite sans tout casser.