



Dégât des eaux avant signature compromis de vente

Par sisila

Bonjour,

Nous avons visité une maison mi-janvier 2023.
Lors de cette visite, la maison est loué, un dégât des eaux est apparent dans plusieurs pièces.

L'agent immobilier nous informe que :

- le bien est actuellement loué, il sera vide d'occupant sous 15 jours,
- la source du dégât des eaux est traitée,
- la déclaration a l'assurance est en cours et qu'une entreprise interviendra sous peu pour résoudre les dégâts présent a l'intérieur de la maison.

Nous décidons de faire une offre sur la maison.

Nous signons le compromis de vente le 12/02/23 en faisant apparaître une clause stipulant que les travaux devront être effectué avant signer l'acte authentique.

La date butoir de signature de l'acte authentique stipulé au compromis est fixé au 2 mai.

Depuis la signature mi-février, je relance régulièrement l'agent immobilier sur l'avancée des travaux.

Il me répond que le dossier est suivi et que l'entreprise ne va pas tarder a intervenir.

Hier, l'agent immobilier revient vers moi en m'annonçant que :

- suite a un soucis informatique l'assureur a pris du retard,
- l'entreprise devant intervenir a fait faillite,
- une autre entreprise devrait intervenir, mais son devis étant plus important que l'ancienne entreprise, l'assureur ne veut pas passer par elle.

Le vendeur et/ou agent immobilier n'ont clairement pas effectuées les démarches pour régler le problème.

Nous avons prévu des travaux en calant des entreprises courant Juin afin d'emménager dans l'été.

Nous voyons mal, en cette période de l'année, l'entreprise intervenir rapidement alors qu'elle annonce des délais d'intervention de 2 mois.

Suis-je en droit de demander a l'agent immobilier des preuves des démarches effectués au près de l'assureur (devis, expertises, etc...)

Que pouvons nous faire juridiquement ?

Nous avons comme piste :

- renégocier le prix en prenant a notre charge les travaux,
- signer l'acte authentique en demandant une réserve de X pourcent du montant de l'acquisition, dans l'attente de l'exécution des travaux, afin que l'on puisse commencer les nôtres,

Merci de vos avis/réponses.

Bon weekend

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Un tel cas merite d'être analysé par un avocat, ne signez rien avant.

Par Nihilscio

Bonjour,

Suis-je en droit de demander à l'agent immobilier des preuves des démarches effectuées au près de l'assureur (devis, expertises, etc...)

À quoi cela vous servirait-il ?

La date butoir de signature de l'acte authentique stipulé au compromis est fixé au 2 mai.

Mais vous ne précisez pas les conséquences possibles du dépassement de cette date-butoir.

Les travaux devant être terminés avant la signature de l'acte authentique, vous pouvez renégocier le prix. Ce serait le plus rapide et le plus économique parce qu'il y aurait moins de frais de mutation à payer. Vous pouvez aussi prévoir de mettre sous séquestre une partie du prix de vente correspondant au prix des travaux qui ne serait libérée que lorsque ceux-ci seront achevés.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est fort possible que l'agent immobilier vous raconte des salades, mais en avoir la confirmation ne vous avancera pas vraiment...

Avez-vous surtout vérifié si le locataire a effectivement libéré les lieux ?

Concernant les travaux, mettre sous séquestre une somme suffisante lors de la signature doit résoudre simplement le problème.

Il faut avoir une évaluation sérieuse du montant (devis) et éventuellement faire un constat d'huissier.

Certains travaux sont impossibles car il faut attendre que les supports soient secs (6 mois...) ou encore que les matériaux soient disponibles (pénurie) ainsi que les artisans qualifiés qui ont des délais à rallonge.