



Signature définitive vente maison sans entretien chaudière ni ram

Par Jiatspa28

Bonjour à tous,

Je n'ai pas trouvé le sujet dans des conversations récentes, je me permets donc de poser ma question ici.

Je suis propriétaire (en indivision) avec mon ex conjoint d'une maison que nous en sommes en train de vendre. J'ai fais réaliser tous les diagnostics, le contrôle assainissement, obtenu les garanties décennales pour les travaux réalisés etc.

Cependant, il manquera l'entretien de la chaudière, son ramonage (chaudière à granulés) et le ramonage de la cheminée, à la demande des futurs propriétaire car la date retenue du rdv est antérieure à la date prévue de l'entretien de la chaudière.

Les futurs propriétaires me propose de m'envoyer la facture quand l'entretien et les ramonages auront été réalisés (ils annuleraient le rdv que j'ai pris et prendront un nouveau rdv eux-même).

Je me débat avec la notaire pour changer la date et tout faire dans les clous, qui refuse.

Je ne vous cache pas mon inquiétude quant à cela, pouvez-vous m'éclairer sur le risque que j'ai à transférer la propriété sans ces entretiens faits ?

Merci par avance et bonne journée.

PS : je précise que ces entretiens n'ont pas été réalisés depuis 2 ans.

Par isernon

bonjour,

vous devriez pouvoir faire avancer la date d'entretien de votre chaudière, avant la date prévue de signature de l'acte authentique.

salutations

Par Jiatspa28

Bonjour Isernon,

Malheureusement non, l'entreprise n'a pas d'autres possibilités. J'ai bien tenté d'en appeler d'autres qui n'en ont pas non plus.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devrez accepter de mettre sous séquestre une partie du prix de vente afin de permettre aux acquéreurs de procéder à l'entretien et aux éventuelles réparations.

Mettez un délai maximum (exemple 6 mois) au bout duquel une régularisation avec justificatifs (factures) devra avoir lieu afin de vous restituer le reliquat éventuel.

Votre notaire doit savoir faire ça...

Par Jiatspa28

Bonjour yapasdequoi,

Merci pour votre réponse, j'imagine que tout cela sera vu le jour de la signature.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

Le mieux c'est d'anticiper et d'en discuter avec votre notaire. Il ne va pas "pondre une clause" le jour même. Il doit préparer.

Le montant à envisager doit être convenu à l'avance avec l'acquéreur, sur la base de devis.

Le jour J vous n'allez pas passer 3 heures à discuter.

Par Jiatspa28

J'ai voulu faire simple en expliquant la situation et je m'en excuse car suite à votre réponse, il manque un élément important.

En effet lors de l'annonce de cette date de signature il y a dix jour, j'avais déjà fait savoir qu'elle ne pourrait pas être honorée car cet entretien n'aura pas été réalisé.

J'ai alerté régulièrement depuis sans avoir de réponse ni de l'agent immobilier qui a défini la date avec le notaire, ni du notaire, ni des futurs propriétaires (vacances ?).

J'ai appris seulement ce matin, par les futurs propriétaires, qu'ils ne souhaitent pas modifier la date et préféreraient agir comme je l'ai décrits dans mon 1er message.

La signature a lieu ce mercredi 16 août. Les futurs propriétaires me disent avoir vu cela avec la notaire hier. D'après ce que vous m'écrivez, J'imagine que tant que je n'ai pas donné d'accord (ni mon ex conjoint qui n'est au courant de rien de son côté) elle ne peut rien rédiger.

Par yapasdequoi

On comprend que vous avez le même notaire ?

Vous êtes donc dépendant de lui. Vous verrez bien.

C'est dommage de n'avoir pas mieux anticipé, ni d'avoir pris votre propre notaire.

Par Jiatspa28

Je ne savais pas qu'on pouvait choisir un autre notaire que les futurs acquéreur, vous me l'apprenez! C'est notre agent immobilier qui l'a choisi.

La date prévue dans le compromis était le 25 août, par rapport à cette date initiale nous avons donc le temps d'organiser tout cela.

En tous cas merci pour votre implication et vos réponses.

Par yapasdequoi

Trouver un chauffagiste au mois d'août si vous ne l'avez pas réservé au moins en mai ... relève du défi intersidéral...

Par Kaola45

Concernant la vente d'un bien immobilier, aucun texte de Loi n'indique qu'un conduit de cheminée doit être ramonée, tubée, etc.

L'acquéreur achète votre bien en l'état. Pour vous couvrir des vices cachés, vous pouvez indiquer dans le compromis de vente ou de l'acte authentique que le conduit de cheminée n'a pas été entretenu, ni la chaudière ... depuis x temps.

Bien entendu, si vous voulez rassurer l'acquéreur, vous pouvez faire réaliser ces travaux d'entretien.

Par janus2

Bonjour,
Même avis que Kaola45. Rien n'oblige le vendeur à faire les entretiens avant de vendre. Ce ne peut être qu'un accord amiable.

Par yapasdequoi

Personne n'a prétendu que c'était obligatoire.
Toutefois l'achat est "en l'état" : il ne faut pour autant rien cacher de cet état et faire inscrire les éventuelles lacunes (absence de tubage, d'entretien, etc) dans l'acte afin de se protéger des recours ultérieurs.
Evidemment l'acquéreur découvrant ces informations peut souhaiter renégocier à la baisse.