



## Défaut entretien avant signature acte vente

-----  
Par Bilou38

Bonjour,

Je vous sollicite car j'ai signé le compromis de vente pour acheter un petit immeuble de rapport avec trois appartements dont un ne comporte pas de garde de corps aux fenêtres qui sont pourtant obligatoire au vu des dimensions des fenêtres et de la hauteur entre le sol et la fenêtre (allège).

Puis-je exiger de la part du propriétaire qu'il effectue les travaux avant la signature de l'acte définitif ou alors mettre en place un séquestre ?

De même pour la climatisation, lors de la signature du compromis était indiqué que le propriétaire actuel s'engage à fournir les preuves d'entretien de la climatisation, choses qui n'a pas été faite puisqu'il n'y a eu aucun entretien sur cette climatisation.

Aucune entreprise ne veut effectuer d'entretien, que ce passe t'il si le propriétaire ne peut pas justifier d'un entretien à la signature de l'acte définitif ?

Si jamais il parvient à en trouver une et que lors du passage d'une entreprise, il en ressort que la clim est complètement à remplacer, est-ce que cela revient à la charge du propriétaire actuel ?

Je précise que la signature de l'acte définitif n'a pas encore eu lieu, elle a lieu dans une semaine.

Merci d'avance,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez exiger uniquement ce qui est inscrit dans le compromis.

- les garde-corps n'y sont pas mentionnés c'est trop tard
- l'entretien de la clim est mentionnée, vous pouvez l'exiger.

Si la clim s'avère hors service, vous pourrez soit vous désister soit demander un rabais du montant de la réparation.

Votre notaire doit vous conseiller ! Ou alors vous avez un seul notaire commun ? dommage ....

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Puis-je exiger de la part du propriétaire qu'il effectue les travaux avant la signature de l'acte définitif ou alors mettre en place un séquestre ?

Non, mais vous pouvez demander. L'absence de ces éléments étant évidente, il aurait fallu vous en inquiéter avant de signer le compromis. Vous ne pouvez pas imposer de nouvelles conditions qui ne figurent pas dans le compromis.

Aucune entreprise ne veut effectuer d'entretien, que ce passe t'il si le propriétaire ne peut pas justifier d'un entretien à la signature de l'acte définitif ?

Vous pourrez demander le report de la signature de l'acte de vente ou l'annulation de la vente.

Si jamais il parvient à en trouver une et que lors du passage d'une entreprise, il en ressort que la clim est complètement à remplacer, est-ce que cela revient à la charge du propriétaire actuel ?

Si le vendeur n'a émis aucune réserve dans le compromis quant au fonctionnement de cette climatisation, vous pourrez exiger qu'il la remette en état avant la vente.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour les garde-corps, vous ne pouvez rien exiger. Vous avez acheté l'immeuble en l'état tel qu'il est. Il vous appartiendra de faire poser un garde corps avant de louer le logement.

Pour la climatisation, il y a peu de chance que vous obteniez le document demandé dans la semaine. Il faudra régler le litige au mieux. Soit le vendeur vous livre l'immeuble avec une climatisation entretenue, soit il vous verse des dommages et intérêts.

-----  
Par Bilou38

Merci pour vos réponses, s'agissant d'un appartement déjà loué. Je ne comprends pas comment l'agence a pu autoriser la location d'appartement sans garde corps. Il paraît qu'il s'agit d'éléments de sécurité indispensable pour louer un appartement.

Effectivement, je n'avais pas remarqué à la signature du compromis, ce point technique, s'agissant d'éléments obligatoires, je pensais que cela était obligatoire avant la signature de l'acte définitif

Pensez-vous que je peux tenter de demander aux propriétaires un geste sur le prix en l'absence de ces éléments obligatoires de sécurité pour la location ?

-----  
Par yapasdequoi

tenter de demander

Rien ne vous en empêche.

Par contre le vendeur n'est obligé qu'à ce qui figure explicitement dans le compromis, et il n'a aucune raison de vous faire cadeau...

Sauf si vous êtes le seul candidat pour cet achat, que le bien est en vente depuis longtemps, que le vendeur est pressé, etc...

Une négociation est souvent un rapport de force.

-----  
Par Bilou38

Bonjour, je vous fais un retour sur la signature de l'acte définitif qui a eu lieu aujourd'hui. Le vendeur n'a pas pu fournir de preuve d'entretien de la climatisation et demande un troisième avis demain matin afin de voir si elle est bien hors d'usage ou réparable. Le notaire du vendeur a refusé le séquestre ce qui bloque pour le moment la vente.

Dans le cas où la troisième entreprise confirme l'irréparabilité de la climatisation que se passe t'il ? D'autant que les frais de notaire augmente la semaine prochaine et que je vais devoir subir une augmentation de 0,5% si le vendeur fait encore traîner.

Que me conseillez vous ? Je précise que nous avons chacun un notaire

Merci beaucoup,

-----  
Par yapasdequoi

C'est surtout à votre notaire qu'il faut poser la question !

Si vous avez signé la vente, c'est terminé, et comme vous étiez bien informé de l'état douteux de cette clim, vous n'aurez pas plus de recours ensuite.

-----  
Par Bilou38

Pour l'instant je n'ai signé que le compromis sur lequel il est indiqué qu'il doit fournir l'entretien de la climatisation

-----

Par yapasdequoi

ok.

Mais vous ne pourrez pas reporter indéfiniment la signature de l'acte authentique. Si le vendeur refuse le séquestre, il faudra vous contenter de prendre le bien "en l'état" et en connaissance du risque.

Ou alors vous pouvez vous désister, à mon avis sans frais puisque le vendeur n'a pas respecté son engagement d'entretien.

MAis si vous tenez à ce bien... vous n'êtes pas en position d'exiger plus.