



## Achat maison et chaudière non fonctionnelle

-----  
Par transaction

Bonsoir,

Je me permets un nouveau message.

Je dois signer l'acte de vente d'une maison fin août.

Hier, j'ai appris que le propriétaire a effectué un contrôle de la chaudière pour la vente, et, évidemment, celle-ci ne fonctionne pas.

J'ai prévenu ma notaire qui doit entrer en relation avec celui du vendeur qui a tout fait pour ne pas réaliser ledit entretien de la chaudière.

Mes craintes sont donc réelles.

Que faire d'un point de vue légal ?

Le propriétaire a-t-il obligation de faire les réparations à ses frais ?

Comment faire ?

Je vous remercie de vos conseils.

Bien cordialement.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La chaudière est un élément d'équipement sans lequel le logement inhabitable dans des conditions normales. Aussi, à moins que, dans le compromis de vente, il soit clairement précisé que l'installation de chauffage n'est pas en état de fonctionner, celle est supposée fonctionnelle.

Si le vendeur ne remettait pas la chaudière en bon état, il manquerait à son obligation de délivrance. La cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur le sujet : s'agissant de la vente d'une maison d'habitation, le système de chauffage dont elle doit être pourvue constitue un accessoire indispensable sans lequel elle ne peut être vendue et que l'absence d'un tel système ou le fait que celui-ci soit hors d'état de fonctionner constitue un manquement à l'obligation de délivrance (28/02/2018, n° 16-27.650).

La première chose à faire serait de mettre en demeure le vendeur de remettre la chaudière en bon état de fonctionnement. Vous pouvez refuser de signer tant qu'elle n'est pas réparée ou exiger de bloquer une somme en garantie.

-----  
Par transaction

Merci beaucoup pour cette réponse.

D'autres avis ?

Un autre élément me pose problème.

Je ne peux pas me permettre de postposer la signature car je dois mettre la maison en location.

Or, a priori, la chaudière est encore sous garantie.

Ce que je crains c'est que l'on me laisse me débrouiller avec cette garantie qui risque d'être une horreur à gérer avec le changement de propriétaire.

Qu'en dites-vous ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Transaction, il me semble que Nihilscio vous a répondu, mais il n'est pas question de "postdater" la signature (celle-ci sera datée du jour où elle se fera). En tout cas votre planning personnel (votre projet de location) n'entre pas en ligne de compte dans le processus engagé pour la vente de ce bien.

A+

-----  
Par transaction

Bonjour,

Tout d'abord, merci beaucoup de vos réponses !

Je me suis mal exprimé dans mon précédent post.

En fait, ma crainte (et on se dirige droit vers cela), c'est qu'on me laisse me débrouiller pour ce qui est des réparations de cette chaudière. D'ici la signature de l'acte de vente, le propriétaire ne l'aura pas réparée, il a tout fait pour que la chose traîne.

Or, avec cette chaudière sous garantie, le changement de propriétaire, les réparations vont prendre du temps.

Et pendant ce temps, le logement n'est pas occupable, en résidence principale comme en location. Et cela est un problème...

Donc, en gros, qui va payer est une question que je me pose même si vous m'avez apporté des éléments clairs à ce niveau.

Et quid des conséquences de cette défaillance de la chaudière dont la réparation prendra du temps j'en suis certain.

Pour le 1er point je vais demander une mise sous séquestre d'une certaine somme d'argent liée à la réparation (pouvez-vous m'en dire plus sur le fonctionnement de ce point, comment faire libérer la somme, etc ?).

Pour les conséquences de cette difficulté concernant "l'habitabilité" de cette maison, ai-je des recours ?

Merci encore pour vos retours et bonne journée.