Fausse déclaration Promesse d'achat

Par Marthe

Bonjour.

Voici le problème que je rencontre:

J'ai signé une promesse d'achat fin juin pour une maison.
Les propriétaires actuels sont les enfants (dont 1 mineur) des parents décédés à qui appartenait la maison. L'enfant mineur est représenté par sa tante.

Il est stipulé dans la promesse d'achat que la maison est équipée d'une citerne gaz enterrée (pour l'eau chaude et le chauffage) et que cette dernière appartiendrait au nouveau propriétaire (donc moi) et qu'elle n'est pas sous contrat avec un fournisseur de gaz.

Or, 3 jours avant la signature de l'acte définitif, le notaire m'appelle en me disant que la citerne est en fait sous contrat avec antargaz (donc elle appartient à antargaz) et que le contrat cours jusqu'à fin 2024. L'agence immobilière m'avait dit lors de la 1rer visite de la maison que la citerne serait ma propriété et que j'en ferais ce que j'en voudrais.

La tante des enfants propriétaires a donc fait une erreur lors de la signature de la promesse d'achat et elle se dédouane en disant qu'elle ne le savait pas car elle n'avait aucun papier mentionnant ce contrat avec antargaz et que l'étude notariale le savait forcément!

La tante propose de nous rétrocéder le dépôt de garantit que
Le père des enfants propriétaire avait versé a antargaz de son vivant (environ 800 euros) , et de faire remplir la citerne a hauteur de 50% mais cela m'oblige à prendre un contrat d'un an avec antargaz et ensuite de la faire enlever (ça coûte 600 euros mais se sera prélevé sur le dépôt de garantie qui m'aura été cédé). Tout ça sans aucun frais de ma part apparement. Si la cuve est remplie a hauteur de 50% par les propriétaires, ce sera d'abord prélevé sur mon compte et ensuite les propriétaires me rembourseront. Je dois moi même demander le retrait de la cuve dans un an a antargaz. Et que la citerne doit être vide pour le retrait sinon il y aura des frais de pompage a mes frais visiblement (donc ce sera a moi de faire en sorte qu'elle soit vide a la date prévue) . Et je ne sais pas si la moitié de la citerne suffira pendant 1 an (citerne de 1000kg).

Je precise également que le ramonage du poêle, l'entretien des extérieurs n'ont toujours pas été faits malgré ce qui est écrit dans la promesse d'achat (apparemment l'argent pour ça est séquestré au notaire) et nous n'avons pas de papiers d'entretien de la chaudière et de la citerne.

J'ai reproché a la tante des propriétaires qu'elle avait eu plus de 3 mois pour faire les vérifications (car le notaire lui avait demandé de vérifier que la citerne était bien libre de contrat lors de la signature de la promesse d'acaht). Elle répond qu'elle avait autre chose a faire et qu'elle n'avait aucun papier et donc aucun moyen de le savoir. Mais il y avait une locataire dans la maison avant (location gérée par l'étude notariale) et elle aurait pu lui demandé ! Mais la tante des propriétaires répond que la locataire ne se servait pas de la citerne ! Genre la locataire ne se lavait pas quoi! Et puis j'ai retrouvé l'ancienne locataire qui m'a affirmé qu'il y avait un contrat antargaz et qu'elle avait laissé tous les papiers en rapport avec la citerne sur la chaudière dans la cuisine quand elle a déménagé, et là tous les papiers ont disparus! Je me pose la question de savoir si la tante des propriétaires ne les aurais pas pris et donc de le savoir avant la signature de la promesse d'achat.

Je n'ai plus confiance en cette femme car je me retrouve avec une promesse d'achat sur une fausse information . Elle n'a jamais vécu dans la maison et affirme qu'il n'y a jamais eu de degats ou autres dans la maison (les diagnostics obligatoires sont faits) mais Vu le problème de la citerne , je ne crois plus en ses déclarations.

De plus, elle est très amie avec l'agent immobilier qui a mis la maison en vente, et connait très bien le notaire.
Notaire qui d'ailleurs me dit que je ne peux plus me rétracter sans payer de frais aux vendeurs car toutes les clauses suspensives sont remplies et mon crédit bancaire a été accepté et l'argent versé au sequestre de l'étude notariale. Que les propriétaires pourraient me trainer au tribunal. Il me dit aussi que ce problème de citerne n'est pas une raison

suffisante pour annuler la vente.

J'ai par ailleurs plusieurs fois demandé d'inclure la garantie des vices cachés (ce que suis en droit de demander) mais le notaire refuse en me disant que cette clause n'était jamais mise dans les compromis et promesses car dans ce cas personne ne pourrait vendre son bien (allez comprendre...)

En gros je me retrouve obligé de prendre un contrat de gaz que je n'ai jamais voulu (je voulais faire changer ce système mais en acceptant le contrat antargaz je suis bloqué pendant 1 an) et je n'ai aucune garantie que la tante des propriétaires n'ai pas "omis" autre chose.

Dernière chose: la proposition des propriétaires de faire remplir la citerne a hauteur de 50% et de me rétrocéder le dépôt de garantie a été fait de manière manuscrite par les propriétaires. J'ai demandé au notaire de faire un avenant a la promesse pour que ce soit acté mais ce dernier me répond qu'en faisant ça ça purgera la promesse et on repartirai sur un délai de deux mois avant signature (et je ne peux pas attendre car j'ai déjà donné mon préavis pour mon logement actuel). Je suis donc coincé par le temps.

J'ai demandé une réduction du prix d'achat ce que les propriétaires refusent catégoriquement.

La signature de l'acte authentique a été repoussé a la semaine prochaine (la date de validité de la promesse prend fin le 16 octobre)

Les vendeurs, agent immobilier et notaire se connaissent très bien.

Et j'ai une autre question: la fosse septique est pas aux normes et donc doit être réparée ou changée (marqué sur le rapport du spanc) Peut t'on demander d'obtenir un devis pour savoir combien ça coûterait et demander une réduction sur le prix de vente de la maison ? (Le notaire nous affirme que non).

Suis vraiment coincé et obligé de signer ? Je ne peux vraiment pas obtenir l'annulation ou bien une réduction du prix de vente? Comment être sûr que la proposition écrite de la propriétaire pour la citerne sera respectée? Car au final, elle ne stipule aucune date de remboursement dessus?

En espérant avoir été clair.

Merci a celles et ceux qui m'éclaireront.

Par kang74

Bonjour

Attention : vous achetez à un enfant mineur .
Donc il faut l'accord du juge des tutelles sur le prix ET une autorisation de vendre : avez vous vérifié ce point ?

Non la vente doit reprendre tous les elements du compromis : vous ne pouvez faire valoir une baisse du prix on n'est plus au stade de la négociation.
Mais vous pouvez par la suite faire valoir un dol pour essayer d'obtenir quelque chose (faire étudier votre dossier par un avocat)à l'issue incertaine .

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que vous reprochez au vendeur n'est pas substantiel et ne constitue pas un motif vous permettant de revendiquer la nullité de la vente. Ce ne serait d'ailleurs pas dans votre intérêt.

En ce qui concerne la citerne, le ramonage et l'entretien des extérieurs, il y a peut-être lieu à réclamer une indemnité en réparation d'un manquement à l'obligation de délivrance mais le montant de celle-ci serait probablement minime et l'arrangement proposé par la représentante des enfants propriétaires semble plutôt raisonnable. A vous d'apprécier l'intérêt d'entrer en contentieux. C'est loin d'être évident.

L'article 1641 du code civil est supplétif. Dans tous les contrats de vente figure une clause d'exonération des vices cachés que vous avez acceptée dans l'avant-contrat. Le notaire a parfaitement raison sur ce point.

Si les diagnostics, dont celui portant sur l'assainissement individuel, vous ont été délivrés avant la signature de

l'avant-contrat, vous saviez à quoi vous en tenir et c'est avant de signer l'avant-contrat qu'il fallait négocier. Il est maintenant trop tard.

Par Marthe

Merci pour vos réponses.

Je n'ai pas vu ou eu de documents stipulant l'accord du juge des tutelles sur le prix et l'autorisation de vendre. Je n'ai que le procès verbal désignant la tante comme tutrice legale.

Je me souviens lors de la signature de la promesse de vente du notaire dire qu'il fallait attendre ses documents.

Dans la promesse il est écrit :

'nom de l'enfant mineur'' un des propriétaires, est actuellement mineur, par suite, et conformément aux dispositions de l'article 387-1 1° du code civil, il est nécessaire d'obtenir notamment l'autorisation du juge du tribunal judiciaire.
Afin de permettre de déposer le dossier de demande d'autorisation auprès du juge, il est établi la présente promesse d'achat. A ce dossier seront joints les avis de deux professionnels qualifiés quant au prix proposé. Une ordonnance du juge autorisant la réalisation de la vente , ordonnance non frappée d'appel, devra être obtenue dans le délai d'engagement du promettant'' (le promettant c'est moi)

Peut être que je ne suis pas autorisé à voir où obtenir ses document? Aurais je dû les réclamer durant mon délai de rétractation?

Ça m'étonnerait beaucoup qu'il n'y ai pas d'accord du juge..

Et puis le notaire m'a dit que j'en demandais trop et que j'avais déjà assez de documents comme ça... (Les diagnostics, la promesse d'achat et le procès verbal désignant la tante comme tutrice)
Merci à vous

Par kang74

Il faut l'autorisation du juge des tutelles : sans cela la vente est nulle .

Par de là, à voir si le 16 Octobre , l'autorisation sera donnée .

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le notaire a organisé une signature de l'acte authentique, c'est que le juge des tutelles a autorisé la vente.

Par Marthe

Vraiment merci pour toutes vos réponses.

Je vais demander lundi au notaire de me transmettre l'autorisation du juge (vu qu' ils se connaissent bien tous entre les vendeurs, agent immobilier et notaire).. je ne me contenterais pas juste de leur parole et encore moins celle des vendeurs (surtout celle de la tutrice du vendeur mineur qui affirme des choses sans en être sûre)

Par kang74

Quand on achète un bien, mieux vaut prendre son propre notaire ...