



Mur complément fissuré (qq jours avant signature notaire)

Par Beatrice54

Bonjour, en cours d'achat d'une maison (construite en 2021), j'ai récupéré les clés hier matin pour commencer à entreposer des affaires.

La date de signature chez le notaire est prévue mardi prochain.

La fissure traverse le mur, large d'un bon centimètre et demi, il était caché par une buffet de salle à manger. Au sous-sol, idem ils l'avaient caché par des étagères.

Dans le compromis est stipulé que la partie qui ne signe pas à la date limite devra une indemnité de 10% ... Sans besoin de passer par la justice.

Il y a aussi la clause des 10% si l'une des deux parties refuse de signer + la justice pour forcer la vente.

C'est stipulé dans le compromis que je n'ai pas de séquestre.

Le problème est que j'ai réalisé l'appel de fonds hier matin, la banque a viré le crédit et moi l'apport.

Pour moi il est ordre question de prolonger cet achat dans ces conditions.

Cette clause de 10% (de retard) a-t-elle une valeur réelle ?

Puisque j'estime que la maison ne sera pas livrée à cause de la découverte de la fissure.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez refuser de signer la vente. Mais dans ce cas retirez immédiatement vos affaires et rendez les clés.

La suite se règlera au tribunal qui nommera un expert pour déterminer si l'obligation de délivrance est respectée ou pas selon la gravité de la fissure.

Comptez plusieurs années de procédure et pendant ce temps vous devrez vous loger ailleurs et vos 10% seront bloqués chez le notaire.

Une procédure pour dol est aussi envisageable après signature de la vente si vous ne voulez pas y renoncer.

Consultez vite un avocat.

Par Beatrice54

Je n'ai pas déposé de séquestre, sur quel grief le notaire se permettait-il de bloquer 10% d'argent provenant d'un appel de fonds servant à conclure une vente ?

Je laisserai la vendeuse me poursuivre si ça lui chante

Par yapasdequoi

Faites confirmer (ou pas) vos convictions par un avocat !

Parce que si vous avez déjà versé de l'argent, le notaire a parfaitement le droit de bloquer la somme jusqu'à résolution du litige par le tribunal.

Ensuite si vous n'avez rien versé, il sera bien plus facile et rapide de vous saisir 10% sur la base du compromis que de faire annuler la vente pour cette fissure...

Ne serait-ce que par le fait que la qualification de la fissure nécessite une expertise (au moins 2 ans de délai)

Par Beatrice54

Bonjour, j'ai rdv avec un avocat lundi prochain
...Quel texte de loi permet cela, je n'ai rien trouvé?

J'ai découvert un vice volontairement caché ... Disons-le clairement, c'est une arnaque.. mais je dois l'accepter et signer ? Factuellement je dois accepter de travailler pour payer 1350 euros de crédit pendant 25 ans, c'est fou, c'est quoi ce pays

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente étant parfaite dès la signature du compromis, la vendeuse peut s'opposer à ce que le notaire vous restitue les sommes déjà versées au notaire.

Ce que vous reprochez à la vendeuse est d'avoir dissimulé un vice rédhibitoire ce qui vous donne le droit d'annuler la vente.

Soit la vendeuse reconnaît le vice caché et accepte l'annulation de la vente, soit le litige sera réglé judiciairement. En cette dernière hypothèse, les sommes versées au notaire resteront immobilisées en attendant la solution du litige.

Il vous faut prendre contact immédiatement avec la vendeuse. Si vous ne parvenez pas à un accord, il vous faudra consulter un avocat. Votre intérêt est d'agir aussi tôt que possible. La banque va commencer à exiger le remboursement du prêt.

La fissure a dû faire l'objet d'une déclaration de sinistre à l'assurance dommages-ouvrage. Question à poser à la vendeuse. L'absence de déclaration serait un élément qui pèserait favorablement en votre faveur.

Quel texte de loi permet cela, je n'ai rien trouvé?
Les articles 1641 et 1645 du code civil.

1641 : Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

1645 : Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

J'ai découvert un vice volontairement caché ... Disons-le clairement, c'est une arnaque.. mais je dois l'accepter et signer ? Factuellement je dois accepter de travailler pour payer 1350 euros de crédit pendant 25 ans, c'est fou, c'est quoi ce pays

Vous n'êtes pas obligée de signer n'importe quoi. Le vice caché vous donne droit à l'annulation de la vente. Mais il faut bien qu'un juge intervienne si vous ne pouvez régler le litige à l'amiable et cela peut prendre un certain temps. S'il est reconnu que vous êtes dans votre droit, vous obtiendrez des dommages et intérêts.

Par Nihilscio

Le règlement définitif du litige par la voie judiciaire peut prendre du temps. Mais les sommes versées au notaire ne resteront pas nécessairement bloquées pendant des années. Si vos griefs semblent sérieux, le juge des référés pourra ordonner provisoirement le déblocage des fonds, ce qui ne prendra que quelques semaines.

Par Beatrice54

Merci pour ces réponses et conseils.

Bien que je ne vois pas de loi qui autorise un notaire de bloquer de l'argent, mais vous savez mieux que moi et ne remet pas cela en doute.

Cela étant je suis quand même en droit d'attendre qu'elle déclare cela à l'assurance, qu'un expert passe ou le notaire peut aussi refuser de repousser de quelques semaines ?

Le compromis a été signé électroniquement en agence.

Si je trouve une erreur dans le compromis ou un document non remis, je peux demander à les avoir et refaire partir les 10 jours, c'est bien cela ?

Dans le compromis il y a deux adresses de l'agence immo, ils ont utilisé un Doc quasiment tout prêt et on a oublié d'enlever l'adresse dans le contrat. Du coup, dans le cas où j'aurais voulu renoncer je ne sais pas qui j'aurais dû envoyer le recommandé. Le bien est situé dans une rue à l'intégralité du compromis. C'est avenue à la place de rue. On a reçu les documents le lendemain via ar24. Personnellement j'ai fourni ma carte d'identité, ce qui revient à signer, mon mari par contre a juste ouvert le mail, les documents étant adressés aux deux. Pendant le cas présent juste peut-être que 1 est suffisant, je sais pas

Par Nihilscio

Bien que je ne vois pas de loi qui autorise un notaire de bloquer de l'argent, mais vous savez mieux que moi et ne remet pas cela en doute.

Il faudrait surtout rechercher une loi qui permette au notaire de restituer le prix de la vente à l'acheteur sans l'autorisation du vendeur.

La vente est parfaite dès la signature du compromis. Celui-ci implique une obligation de payer le prix.

Une simple erreur matérielle dans le compromis ne serait pas une cause de nullité ni n'ouvrirait un nouveau délai de rétractation.

Par yapasdequoi

La maison est encore sous assurance décennale ?

Par Nihilscio

Il est dit dans le message initial qu'elle a été construite en 2021.

Par yapasdequoi

Merci ! J'avais zapé.

Il convient donc de saisir la dommages-ouvrage dès que possible pour une expertise.

Il est possible que la fissure ne soit qu'esthétique... Ou que l'assurance prenne en charge toute la remise en état si elle rend la maison inhabitable.

Par Rambotte

Bonjour.

Est-ce que c'est vraiment un vice caché au sens de la loi ?

Car si le bien était dépourvu de meubles, cela aurait été visible.

En revanche, cela semble bien une chose qui a été volontairement masquée, conduisant au dol ?

Par yapasdequoi

Il faudra prouver que cette fissure est bien préjudiciable à l'habitabilité (est-ce un mur porteur ? ou est-elle esthétique ?) et aussi que le masquage était bien volontaire (= le vendeur savait qu'il y avait un problème).

C'est cette intention qui est souvent délicate à prouver (sauf s'il avait déjà signalé la fissure à son assureur, par exemple !)

Par Nihilscio

Au sens de la loi, un vice caché est un vice non apparent.

En l'espèce, il y a une grosse fissure : c'est un vice.

Le vendeur ayant fait en sorte que le vice ne soit pas visible, c'est un vice caché.

Ce vice caché étant connu du vendeur au moment de la vente, la clause d'exonération de la garantie des vices cachés

n'est pas applicable.

Les dispositions des articles 1641 et 1645 du code civil s'appliquent à cette grosse fissure.

La man?uvre consistant à cacher le vice à l'acheteur peut être qualifiée de dol. En fait, vice caché connu du vendeur ou dol, c'est la même chose. La seule différence est le délai de prescription. Mais la question ne se pose pas en l'espèce.