



## Différence de risque entre compromis et remise de clef

-----  
Par Aude08

Bonjour,

J'aimerais connaître votre expertise.

A quelques semaines d'une remise de clef pour un achat, nous recevons des documents de la part de notre agence stipulant un risque (inondation) sur l'adresse de la maison. Lors de la signature du compromis, il n'y avait aucun risque à l'adresse. Ni l'agence, ni le notaire (celui avec qui travaille l'agence et qui est aussi celui choisi pour la transaction) ne nous a prévenu en amont.

Je comprends que les risques peuvent évoluer selon les aléas mais j'aimerais savoir :

- Est-ce normal que ni agence ni notaire ne nous mettent au courant clairement et que nous découvrons ceci en comparant les documents actuels et ceux du compromis ?
- la valeur de la maison peut être donc renégociée ?
- nous sommes en droit de nous rétracter sans condition ?

Je vous remercie de votre aide,

Aude

-----  
Par TUT03

Bonjour

je suppose que le risque a été découvert à l'occasion des diagnostics, vous n'auriez jamais dû signer le compromis sans avoir connaissance de tous les diagnostics

vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la signature du compromis, est-il dépassé

que vous dit VOTRE notaire ?

-----  
Par Laulau

Bonjour,

En réalité le compromis signé il y a 2 mois contenait un diagnostic sans risque.

Nous avons dû faire un avenant au compromis pour une autre raison et c'est en renvoyant cet avenant signé (qui ne concerne en rien les diagnostics) que l'agence a attaché dans le courrier recommandé en ligne un diagnostic risque actualisé stipulant le risque avéré.

D'où mes interrogations..

Merci !

-----  
Par Laulau

Ps : me notaire ne dit rien, c'est celui de l'agence aussi...

-----  
Par TUT03

vous devez vous interroger sur la fiabilité des diagnostics réalisés ou des personnes qui vous les ont transmis

étaient ce les bons diagnostics ? pour le bien immobilier réellement concerné ? y a t il eu un évènement climatique ou administratif (modif du plu ?) entre temps qui a conduit à modifier de la sorte le nouveau diagnostic ?

les responsabilités peuvent être diverses, le professionnel qui a réalisé les diag ou le professionnel qui a fourni les (bons) documents ?

les vendeurs sont ils manifestement de bonne foi ? ont ils découvert la situation en même temps que vous ?

de quand date le nouveau document découvert ? avant la date de la signature du compromis ? on vous l'aurait donc caché volontairement ?

ou postérieur à la date de signature du compromis ? alors pour quelle raison ce document a t il été édité à cette date et par qui a t il été demandé et produit ?

dommage que vous n'ayez pas pris VOTRE notaire, il a un devoir de conseil et surtout de défendre vos intérêts

si vous découvrez que c'est l'agence qui s'est montrée négligente, vous pouvez lui demander une rétrocession de sa commission

si c'est le professionnel qui a exécuté les diag, il peut faire appel à son assurance RC

après tout dépend du niveau de risque et de l'environnement du bien, pouviez vous véritablement ne pas vous douter de l'existence de ce risque ?

-----  
Par Laulau

Le nouveau diagnostique est à une date postérieure de la signature du compromis initial.

J aurai apprécié que l'agence ou la notaire nous mettent au courant de vive voix ou par écrit du changement du risque plutôt que de nous envoyer le document sans rien dire...

En effet, nous devons savoir pourquoi ce changement ( mois d'Août avec beaucoup d'orage peut être ?)

Toujours est-il qu'avec l'existence de ce risque :

La maison n'a pas la même valeur  
Et nous en sommes en droit de nous rétracter je suppose ?

En effet un notaire propre aurait été approprié dans ce cas ...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A la remise du nouveau diagnostic ERNT (c'est bien ça ?), les 10 jours de rétractation sont renouvelés.  
Vous pouvez renoncer à cette vente sans frais.

Votre notaire est aussi celui du vendeur ? Il a tout de même un devoir de conseil ...

-----  
Par Laulau

Bonjour,

On m'a fourni en effet dernièrement un nouveau rapport géorisque avec l'apparition du risque ainsi que un document appelé "État des risques" le détaillant. Que je n'ai jamais signé ni vu auparavant...

Merci

-----  
Par Laulau

Oui notaire commun (vendeur agence acheteur...)

-----  
Par StephaneB

Bonjour

Je ne vois pas où est le vice caché.

Les risques sur une commune sont visibles en mairie sur le plan de prévention des risques (PPR) ainsi que sur les documents d'urbanisme.

En cas de modification du PPR, la commune pouvait vous informer.

Là où je coince, c'est que si la maison est en risque inondation, le notaire aurait dû être au courant vu qu'il doit noter cela sur l'acte de vente (et avant sur le compromis). Il doit se renseigner à la mairie.

Quant à la puissance de ce risque, s'il a été découvert que récemment, je verrais plus une commune souhaitant ouvrir le parapluie qu'autre chose tellement ce risque doit être faible. Mais bon, c'est mon opinion et je la partage (de Henry MONNIER dans "Mémoires de M. Joseph Prudhomme")

-----  
Par StephaneB

Dans quel département habitez vous ?

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas un vice caché.

C'est une mise à jour des évaluations des risques qui doit être fournie parmi les diagnostics obligatoires.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239  
[/url]

"lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation commence qu'à partir du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur. "

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

nous recevons des documents de la part de notre agence stipulant un risque (inondation) sur l'adresse de la maison. Lors de la signature du compromis, il n'y avait aucun risque à l'adresse  
Quels documents étaient annexés au compromis de vente ? Quels nouveaux documents avez-vous reçus ?

La liste des diagnostics obligatoires à remettre à l'acquéreur sont énumérés à l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation. Y est mentionné au 5° l'état des risques prévus à l'article L125-5 du code l'environnement dont ceux décrits dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles. Cet article dispose que le délai de rétractation de dix jours ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Il semble bien que vous puissiez vous rétracter dans les dix jours de la réception des nouveaux documents reçus de l'agence.

Une rétractation vous permettrait de confirmer votre intérêt pour la maison objet du compromis tout en demandant une nouvelle négociation du prix de vente.

Resterait alors à apprécier si le prix convenu dans le compromis est excessif par rapport au risque dont vous venez de prendre connaissance. Le prix se négocie librement entre vendeur et acquéreur. On ne peut préjuger de ce que sera la réaction du vendeur. Vous pouvez de droit renoncer à l'achat, vous ne pouvez de droit forcer le vendeur à abaisser le prix de vente.

Par ailleurs je suis très sceptique sur l'intérêt à ce que les deux parties fassent intervenir chacune son propre notaire. Le

notaire est un officier ministériel qui a un devoir de conseil envers l'acquéreur autant qu'envers le vendeur. Il n'est pas le conseiller exclusif d'une des deux parties seulement à la différence d'un avocat.

-----  
Par Laulau

1 ère signature du compromis avec en annexe un georisque sans risque. Nous faisons un avenant sur une clause du compromis par la suite sur un sujet qui n'a rien à voir ( 1 mois plus tard), lors de la réception de celui-ci en annexe rapport georisque avec un risque qui apparaît....

-----  
Par StephaneB

Et que dit le plan de prévention des risques inondation de la commune au sujet de la maison ?

C'est la base qu'il faut regarder.

Aujourd'hui, toutes les communes ou presque mettent le leur en ligne.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez vous rétracter dans les 10 jours.

Attention : c'est vite passé !

Par courrier RAR au vendeur.