



Promesse de vente avec un diagnostic périmé

Par RonanH

Bonjour à tous,

Sur cette page:

[url=https://www.empruntis.com/financement/guide/diagnostics-immobiliers-obligatoires/peut-on-vendre-maison-sans-diagnostic.php]https://www.empruntis.com/financement/guide/diagnostics-immobiliers-obligatoires/peut-on-vendre-maison-sans-diagnostic.php[/url]

on peut lire :

"Il est possible de signer un compromis de vente sans diagnostic, à condition de les réaliser ensuite pour les présenter au moment de la signature de l'acte de vente définitif. En effet, il faut présenter un dossier de diagnostic technique (DDT) complet chez le notaire"

Qu'en pensez-vous ? Est-ce bien le cas selon vous ?

Par avance merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'acquéreur a 10 jours pour se désister après signature du compromis. Le délai ne démarre que le jour où le vendeur lui remet les diagnostics obligatoires ...

C'est vous qui voyez le risque qu'il se désiste le jour de la signature !

Consultez votre notaire.

Par TUT03

Bonjour

en qualité d'acheteur, je ne signerai pas un compromis sans les diagnostics, car la vente n'est que la réitération des conditions fixées par le compromis donc si les diagnostics sont catastrophiques, il sera difficile de faire marche arrière au moment de la vente ou de négocier le prix d'achat

Par yapasdequoi

Il sera par contre très facile de se rétracter dans les 10 jours après remise des diagnostics, y compris le jour de la signature.

Il y a quelques cas où les diagnostics ne sont pas obligatoires, notamment lorsque le locataire en place préempte lors du congé pour vente.

Par TUT03

mais ici il est question de remettre les diag au moment de la signature l'acte définitif de la vente donc prudence

les réaliser ensuite pour les présenter au moment de la signature de l'acte de vente définitif

Par yapasdequoi

Oui, et donc il peut claquer la porte au lieu de signer ...

Par Isadore

Bonjour,

Si l'acheteur n'est pas si intéressé que cela par les diagnostics, on peut toujours attendre le jour de la vente pour les remettre. Si le notaire fait bien son travail il avertira l'acquéreur que c'est une mauvaise idée.

C'est jouer avec le feu, mais cela ne rendrait pas la vente invalide.

Personnellement je ne signerais pas l'acte de vente dans ces conditions. Je ferais reporter la signature.

Par LaChaumerande

Bonjour

Vous n'avez pas cité une phrase importante

Accepter une offre d'achat sans diagnostic est déconseillé car le vendeur peut alors être mis en cause pour vices cachés si des dommages ou risques sont ultérieurement révélés.

Cela dit, anecdote personnelle

Il y a plus d'un an, mes co-indivisaires et moi avons mis en vente un immeuble locatif DPE D. Un acquéreur s'est présenté compromis signé, mais n'a pas obtenu son crédit.

L'agent immo mandataire nous dit que pour la remise en vente il faut réaliser un DDT le DPE étant périmé. Le D du du DPE est devenu un F pour le DDT...

Donc comme le disent les précédents intervenants, la plus grande prudence s'impose.

Par RonanH

Merci beaucoup à tous de vos réponses !

Ce que je retiens c'est que selon vous ce n'est pas conseillé, mais que c'est possible légalement.

Parce que j'avais du mal à interpréter l'article L271-4 du code de construction et d'habitation:

"un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente"

Ce qui pourrait laisser entendre que dès qu'il y a promesse, les diagnostics sont obligatoires au moment de la signature de cette promesse.