



La vente d'immeubles déjà construits!

Par **gabriell31**, le **22/10/2011** à **20:34**

Bonjour,

Je suis étudiant en masters 1 "droit privé, sciences criminelles" à l'université de Toulouse Capitole et "je ne comprend pas un certain point concernant la vente d'immeubles "bâtis".

En effet, la loi à depuis quelques années impose au vendeur d'annexer un diagnostic technique "à la promesse de vente ou à défaut, à l'acte authentique de vente" lors des ventes d'immeubles déjà construits (présence de plomb, d'amiante...). Aussi, s'il n'y a pas eu promesse de vente (en pratique rare), le vendeur annexera le diagnostic à l'acte notarié, mais ce que je ne comprend pas bien, c'est que ce dernier n'a-t-il pas lieu (sauf disposition légale ou conventionnelle particulières) seulement à des fins d'opposabilité aux tiers (enregistrement de l'acte) et donc la vente aura été formée préalablement à la fourniture du diagnostic technique en vertu du principe du consensualisme de l'article 1583 du CCiv. Par conséquent ce diagnostic n'aura pas pour effet (dans ce cas là) de permettre un échange des consentements "éclairés" puisque cet échange aura déjà eu lieu préalablement à l'acte notarié, ce que je trouve étrange... A fortiori, si l'acquéreur est surpris par le dossier de diagnostic technique qui par exemple démontre une présence accrue de plombs, qu'elles sont ses recours possibles? nullité pour erreur? pour dol, mais la loi spécifiant bien que l'obligation d'information doit avoir lieu lors de l'acte notarié, donc pas nécessairement avant? ou une action en garantie des vices cachés mais en même temps le dossier de diagnostic technique a été fourni et donc les vices révélés..?

Veuillez m'excuser pour la tournure un peu confuse de ma question, celle-ci reflétant la confusion de mon esprit concernant ce problème. Et n'ayant trouvé, après de multiples recherches, une réponse adéquate à ma question (car peut-être évidente) je me permet de vous la soumettre en espérant ne pas vous déranger..

Veuillez croire à mes respects les plus sincères.
En vous remerciant d'avance,

Par **edith1034**, le **23/10/2011** à **10:22**

bonjour,

quoi qu'il arrive les diagnostics techniques doivent être transmis avant l'acte notarié
pour tout savoir sur la vente immobilière

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **Pika_109**, le **27/10/2011** à **01:06**

Si je comprend bien, votre problème est un problème de temporalité?
Vous voulez savoir si la vente se fait avant la rédaction de l'acte notarié?
ai-je bien compris votre question?
(même si honnêtement, je n'ai pas la réponse comme ça)
Je ne suis pas calé concernant les enregistrements hypothécaires, mais j'essaie de faire
avancer votre affaire et j'aimerais connaître la réponse

Par **edith1034**, le **27/10/2011** à **08:45**

non, les rapports techniques doivent être transmis avant la signature chez le notaire par
quelque moyen que ce soit

Par **vanceslas**, le **29/10/2011** à **11:35**

Bonjour les diag sont toujours transmis et annexés au compromis donc avec la faculté de
rétractation ; s'il n'y a pas d'avant contrat (choses rares) et que la vente se réalise directement
chez le notaire celui-ci vous enverra préalablement un avant projet de son acte accompagné
des diagnostics et vous aurez votre délai de rétractation de sept jours avant de signer l'acte
authentique bon week end