



Achat maison qui n'est plus en état habitable à la remise des clés

Par **Sainte Anne**, le 27/01/2020 à 08:36

Bonjour

J'ai acheté une maison.

Le jour où le notaire m'a remis les clés, j'ai constaté que toute la tuyauterie de la cave avait été retirée. La chaudière était en hors gel, n'étant plus reliée à un circuit il a fallu l'éteindre. Dans la salle de bains à l'étage, il manque la robinetterie de la baignoire et la colonne de douche. Les portes qui vont de la maison à la cave et de la cave au jardin n'étaient pas verrouillées. L'ancien propriétaire dit que c'est un vol avec effraction et que je suis propriétaire, je dois porter plainte. J'ai demandé à la police de venir constater, il n'y a pas de trace d'effraction, ils font une main courante. J'ai déclaré à mon assurance qui ne prendra rien en charge car il n'y a pas d'effraction.

Ma dernière visite de la maison avant la vente a eu lieu avec l'agent immobilier pour le relevé des compteurs, 22 jours avant que les clés me soient remises, la signature de l'acte a pris du temps chez les notaires.

Quels sont mes recours ? Je n'ai osé rien faire encore, j'attends un devis pour estimer les frais de remise en état. Comment imposer que ce soit l'ancien propriétaire qui prenne en charge ?

La maison n'a plus la valeur qu'elle avait puisqu'elle n'est plus habitable, je savais qu'il y avait des travaux de rénovation notamment d'isolation, d'électricité, mais je pouvais parfaitement y habiter durant les travaux, je paye un loyer actuellement. Puis je demander une baisse du prix ? Comment faire ?

Ou bien, si tout ces travaux en plus m'effraient, je n'aurais pas acheté une maison i,habitable.
Puis je faire annuler la vente ? Commen dois-je faire ?

Ma notaire ne m'aide pas, elle envoie des mails au notaire du vendeur et c'est tout, je n'ai pas de conseil de sa part sinon que si j'engage une procédure je vais perdre de l'argent.

Merci de vos conseils.

Par **amajuris**, le **27/01/2020 à 08:58**

bonjour,

il faudrait savoir si le vol a eu lieu avant ou après la signature de l'acte authentique.

je vous conseille de consulter un avocat, car cela ne concerne pas vraiment un notaire même s'il a une obligation de conseils et d'informations.

salutations

Par **Tisuisse**, le **27/01/2020 à 09:05**

Bonjour,

N'ayant pas encore les clefs en mains avant la signature, il appartenait à l'ancien propriétaire de prendre les précautions nécessaire "de bon père de famille" donc de contrôler les fermetures de toutes les issues, ce qu'il n'a pas fait.

Oui, vous pouvez déposer plainte mais pas aux services de police, directement, via votre avocat, auprès du Procureur de la République. vous vous constituerez "partie civile", vous joindrez les devis de toutes les remises en état à l'identique au moment de votre visite. Votre avocat vous aidera dans ce sens afin de ne pas commettre d'erreur de procédure.

Par **Sainte Anne**, le **27/01/2020 à 10:06**

Merci beaucoup

En effet les dégradations ont eu lieu avant qu'on me remette les clés

Pour la salle de bains j'ai des photos avant / après

Pas pour la cave, je n'ai que les photos après

Mais j'ai fait faire 2 devis pour une nouvelle chaudière avant la signature donc 2 professionnels ont vu que les conduites d'eau étaient en état

Par contre c'est moi qui ai coupé la chaudière puisque plus d'eau ne circulait, elle était en hors gel. Si maintenant des canalisations gèlent, à qui est la charge ?

Qu'est ce que je dois réunir comme preuves avant de débiter des travaux ?

Parce qu'après je ne pourrai plus rien prouver

Faut il faire constater par un huissier ? Est ce que la main courante de la police suffit ?

Par quoi est ce que je commence ?

Je suis obligée de prendre un avocat, combien ça va me couter ?

Merci encore pour vos conseils

Par **Lag0**, le **27/01/2020 à 10:20**

Bonjour,

Vous n'avez pas fait une dernière visite le jour même de la signature ? Personnellement, je le fais toujours et le conseille, de façon à pouvoir refuser de signer si la maison n'est pas dans l'état prévue !

Par **Tisuisse**, le **27/01/2020 à 10:49**

Faire constater l'état des lieux par un huissier, ce sera une pièce maîtresse au dossier.

Par **Sainte Anne**, le **27/01/2020 à 12:14**

Merci beaucoup

En effet je vais commencer par faire constater par un huissier

Avant de faire appel à un avocat

J'ai visité la maison et relevé les compteurs avec l'agent immobilier 48 h avant la date fixée pour la signature de la vente

Ensuite celle ci a tardé je ne sais pas pourquoi entre les 2 notaires (vacances de Noel ??)

J'ai fait la dernière visite 18/12/19

Je me suis rendue chez le notaire 20/12/19 pour la signature qui n'a pas pu avoir lieu

Elle a eu lieu le 8/1/20

J'ai eu les clés le 9/1/20 et constaté

Merci beaucoup

Par **Lag0**, le **27/01/2020 à 13:19**

[quote]

En effet je vais commencer par faire constater par un huissier

[/quote]

L'huissier ne pourra que constater l'état de la maison, pas quand ont été faites les dégradations, ni par qui...

Ce peut être vous une fois que vous avez eu les clés...

Par **nihilscio**, le **27/01/2020 à 13:27**

[quote]

J'ai déclaré à mon assurance qui ne prendra rien en charge car il n'y a pas d'effraction.[/quote]
De toute façon, avec ou sans effraction, votre assurance refuserait de vous indemniser parce que les dommages ont été causés avant la remise des clés, l'immeuble étant alors encore sous la responsabilité du vendeur.

La chronologie de la vente s'établit comme suit :

- la vente qui est conclue dès la signature du compromis : article 1589 du code civil ;
- le transfert de propriété qui est fait lors de la réitération par acte authentique ;
- la délivrance qui se concrétise par la remise des clés : article 1605.

L'immeuble doit être délivré dans l'état où il était lors de la vente : article 1614.

La charge du remplacement des équipements enlevés repose donc entièrement sur le vendeur quelle qu'en soit la cause : vol, vandalisme, négligence du vendeur etc, même si les faits ont eu lieu après la signature de l'acte authentique. C'était d'ailleurs à lui de porter plainte. L'action pénale a peu de chance d'aboutir. En revanche l'action civile en a de bonnes.

Les preuves à constituer:

- attestation du notaire sur la date de la remise des clés,
- photos, avant et après,

- constat d'huissier quoique l'huissier ne puisse rien attester de l'état antérieur, à mon avis assez peu utile,
- témoignage des professionnels ayant vu les installations avant les dégradations,
- tous justificatifs du prix de la réparation, devis par exemple,
- tous justificatifs du coût induit par l'impossibilité d'habiter la maison.

Si, comme le dit votre notaire, une procédure judiciaire vous coûterait cher, elle coûterait aussi très cher à votre vendeur. Elle est à envisager mais tout d'abord comme hypothèse à faire valoir au vendeur pour l'inciter à accepter une transaction. Si, comme il est probable, le vendeur ne veut rien savoir, l'intervention d'un avocat serait très utile pour lui faire changer d'avis. Si son intervention se limite à une lettre adressée au vendeur, le coût en sera tout à fait supportable. La question des honoraires doit lui être posée d'entrée. Le mieux à mon avis serait de convenir une indemnité forfaitaire à verser immédiatement sans chercher à tout chiffrer au centime près.

Les faits sont très curieux. Cela ressemble autant à du vandalisme qu'à du vol.

Qui avait une clé de la maison ?

Par **Sainte Anne**, le **27/01/2020 à 13:39**

Merci beaucoup

Les clés étaient chez mon notaire, elle les avait le 20/12/19 lorsque je suis allée pour la signature qui n'a pas eu lieu, c'est l'agence immobilière qui lui a remis, je les ai reçues le 09/01/20, remises par le notaire avec l'acte de vente

Par **nihilscio**, le **27/01/2020 à 14:19**

C'est ennuyeux. Il aurait mieux valu pour vous que ce soit le notaire du vendeur qui ait conservé les clés.

Qui a fermé la maison le 18 décembre. Etiez-vous accompagné ?

A mon sens, le plus vraisemblable est que le vol et les dégradations ont été faits par le vendeur lui-même ou un de ses proches. Il est fort possible que celui-ci ait conservé des clés. Mais c'est quasiment impossible à prouver. Ce qu'il vous faut chercher à établir est que la pénétration dans la maison n'a pas été rendue possible par une négligence de votre fait. Il me semble difficile de vous en sortir favorablement sans le concours d'un avocat.

Cela dit, le montant du préjudice matériel n'est pas très élevé, de l'ordre de 1 000 à 1 500 € et peut être réparé très vite. Je pense que vous prenez un risque financier en n'ordonnant pas très vite le remplacement des éléments de plomberie qui vous permettront d'habiter la maison

sans attendre la solution du litige.

Par **Sainte Anne**, le **27/01/2020 à 22:56**

Merci

Le 18/12 j'étais avec l'agent immobilier pour relever les compteurs

C'est lui qui avait un jeu de clés

Il a photographié les compteurs, mais de près pour voir les chiffres

C'est lui qui a tout fermé, et gardé les clés

Le vendeur m'a dit par téléphone qu'il est passé après nous photographier les compteurs

Mais ne l'a pas écrit

Je lui ai demandé par message de m'envoyer les photos il dit qu'il ne les a plus

Il a remis les clés restantes à l'agence immobilière, entre le 18 et le 20/12

L'agent immobilier les a remises au notaire entre le 18 et le 20/12

Le notaire me les a remises le 09/01

Je compte bien mettre en oeuvre les travaux pour que la maison soit habitable, sans attendre et tenter de récupérer au mieux ensuite avec l'aide d'un avocat

ET faire tout changer les serrures ...

J'ai le témoignage de plusieurs professionnels qui ont visité avec moi car j'avais fait faire les devis pour une chaudière neuve, la mise aux normes de l'électricité, et l'isolation, ils ont tous vu la cave

Merci encore de tous vos conseils