



Degat des eaux entre signature du compromis et acte de vente

Par **xinity**, le **30/06/2014** à **11:55**

bonjour à tous,

je viens demandé conseil pour une situation particulière. En effet nous avons signé un compromis de vente d'une maison en avril dernier, nous sommes logiquement censé signé l'acte de vente ce vendredi, sauf que l'agence nous a prévenu jeudi dernier qu'un dégât des eaux important avait endommagé la maison.

après notre visite de la maison, en effet il est beaucoup de degat, les sols sont gorgés d'eau, les murs sont moisissus sur 30cm de haut , les canalisations sont abîmées (réparation à l'arrache du plombier)....

des travaux doivent être fait pour remettre la maison en état, seulement vu l'étendue des dégâts nous sommes quelque peu frileux avec mon épouse pour signer cette maison.

Que pouvons-nous faire si nous décidons de ne plus acheter cette maison, vu qu'elle est très endommagée et que les travaux risquent de nécessiter plusieurs mois avant d'être terminés ?

Pouvons-nous annuler la vente et récupérer notre "acompte" ?

quelle démarche devons-nous suivre pour ne pas nous retrouver coincés ?

Merci par avance de votre aide,

décidément la vie nous joue de sacrés tours en ce moment :(

Par **alterego**, le **01/07/2014** à **20:52**

Bonjour,

Juridiquement, le compromis vaut vente. Le sinistre exposé ne vous permet pas de le rompre.

"Dégât des eaux" d'accord, mais ça ne veut pas dire grand chose. Qu'elle la cause du sinistre ?

Le vendeur ne peut pas résilier le contrat d'assurance du bien.

A la signature de l'acte de vente, l'acheteur devient propriétaire du bien, l'assurance est alors transférée à son nom.

Si l'acquéreur souhaite assurer le bien auprès d'une autre société, il devra résilier le contrat et assurer le bien auprès d'un assureur de son choix.

Cordialement

Par **xinity**, le **02/07/2014** à **00:23**

Bonsoir,

Tiens y'a 3reponses mais je n'en vois qu'une seule, bref. Votre réponse m'interpele en effet une fuite d'eau à fait couler de l'eau pendant au moins 3 semaines, ce qui a pourri les murs, le sol, l'escalier....

Je ne peux vivre dans cette maison puant le moisi et avec les murs noir de moisissure.

Cette maison n'était pas dans cet état à la signature du compromis, je ne vois pas pourquoi je devrait maintenant l'acquérir alors qu'elle est très endommagée. Si je signe l'acte de vente, je vais devoir rembourser un crédit alors que je ne peux y vivre, je devrais donc en plus trouver un logement.....

Pour moi il est hors de question de signé l'acte de vente de la maison vu son état de dégradation...

J'ai raté un épisode quelques part ?

Par **jibi7**, le **02/07/2014** à **06:55**

Hello vous n'avez pas raté mais le vendeur oui en ne faisant pas jouer son assurance pour faire les travaux d'urgence.

Si tous les diagnostics obligatoires ont déjà été faits, il devrait etre possible de redemander une expertise concernant la salubrité et la securité des lieux (si par ex des circuits electriques

sont dans les murs infiltrés etc..) je doute qu'un contrat de vente puisse être signé sans ces préalables ou sinon qu'il existe un avenant le complétant mettant la remise en état d'urgence à la charge du vendeur avec indemnisation par jour de retard etc...

On peut aussi penser que si une fuite s'est déclenchée dans une maison inhabitée sans accident météo, c'est qu'il y avait peut-être un vice caché...susceptible de remettre en cause la vente ou son prix etc..

ps j'ai connu des cas de mûre dramatique s'installant dans des maisons saines après une fuite de ce genre.

Par **alterego**, le **02/07/2014** à **08:54**

Bonjour,

Connaissance prise du sinistre, l'agent immobilier ou vous deviez informer le vendeur et l'inviter à déclarer le sinistre à son assureur.

Nulle part, il nous est donné de lire que l'un ou l'autre l'ait fait.

Vous ne faites pas état de clauses suspensives insérées dans le compromis prévoyant sa nullité si certains événements surviennent et à chacune des parties de reprendre sa liberté.

Supposons que le vendeur ait été informé, quelle suite a-t-il donné ?

Cordialement

Par **jibi7**, le **02/07/2014** à **14:15**

Pardon alterego de revenir sur ce que vous dites, mais habituellement une fois les visites faites ayant donné lieu au compromis, je ne vois pas comment un futur acheteur aurait les moyens de déclarer un quelconque sinistre à l'intérieur puisque normalement il n'a pas accès aux lieux avant la remise des clés à la vente.

Les actes de vente précisent en général à partir de quelle date l'acquéreur devra avoir son propre assureur une fois la vente conclue.

Il me semble que si l'acte devait se faire sans tarder il devrait y avoir une partie du montant mis sous séquestre -terme à vérifier- par le notaire afin de déduire ou rembourser les dégâts et travaux liés à cette nouvelle situation avec des indemnités prévues pour les retards à l'installation etc...

Par **alterego**, le **02/07/2014** à **18:16**

Bonjour jibi7,

Il semblerait que vous ayez fait une mauvaise lecture de ma réponse.

J'ai écrit "**connaissance prise du sinistre, l'agent immobilier ou vous deviez informer le vendeur et l'inviter à déclarer le sinistre à son assureur**".

Ma première réponse rappelle seulement que **le vendeur ne peut pas résilier le contrat d'assurance** pour cause de vente et que **le dit contrat est automatiquement transféré au nom de l'acquéreur qui seul peut le résilier**.

L'acte de vente ne peut donc pas préciser autre chose quant à l'assurance.

Quant au sinistre lui-même et son incidence sur la vente nous ne sommes pas suffisamment renseignés pour nous exprimer.

Je comprends fort bien la situation peu enviable dans laquelle se trouve l'acquéreur, situation qui ne l'autorise pas pour autant à agir comme si la loi n'existait pas.

Je partage le dernier alinéa de votre réponse.

Cordialement

Par **Lag0**, le **03/07/2014 à 08:26**

Bonjour alterego,

Il faut tout de même se souvenir qu'il n'existe aucune obligation d'assurance habitation, sauf quelques cas particuliers.

Donc rien n'obligeait le vendeur à avoir une assurance...

Par **xinity**, le **03/07/2014 à 09:34**

Bonjour à tous,

Merci pour vos retours,

je vais tacher de vous donner plus d'infos:

- le vendeur à fait une declaration de sinistre à son assurance, nous avons le numero de dossier.

- une entreprise est passée hier pour faire un devis de reparation des dégats (qui s'aggravent de jours en jours)

- l'expert n'est toujours pas passé.

- concernant la clause suspensive, elle dit (entre autre):

" il prendra les biens objet des présentes ou ils se trouvent actuellement (en date du 2 avril donc), tel qu'il les a vus et visités, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit."

==> ce qui n'est plus le cas, la maison était fortement dégradée.

quand à l'incidence du sinistre sur la vente, c'est simple:

tout le RDC de la maison est moisie, pleins de champignon, le carrelage est foutus, tout comme le parquet, les escaliers

bref la maison est inhabitable en l'état, il nous est donc impossible d'acquérir le bien dans cet état, étant donnée qu'il était en parfait état lors de notre visite.

espérant avoir répondu à vos questions et attendant vos lumières sur la bonne démarche à suivre ..

Encore merci,

Par **alterego**, le **03/07/2014** à **10:55**

Bonjour,

Merci Lag0 de le rappeler.

Si le propriétaire n'était pas assuré occupant ou non ((quelle c..... quand on connaît les tarifs), ce que j'ai écrit précédemment quant aux assurances n'est pas d'actualité

xinity serait fondé à renoncer à l'acquisition du bien.

Cordialement

Par **xinity**, le **07/07/2014** à **13:53**

bon la c'est le bazar complet.

une entreprise est passé voir les dégâts mais aucun expert n'est passé, les dégâts empirent de jour en jour (les murs moisissent graduellement).

Il y a même des soupçon pour que le problème soit en faite une fuite de longue date (potentiellement un vice caché).

Pour nous, la décision est prise, nous allons chercher à nous sortir de cette histoire.

quelqu'un à une idée sur la façon de bien s'y prendre pour en sortir une bonne fois pour toute ?

parce qu'a ce rythme la , cette maison sera à nouveau saine et habitable dans 6mois :(

En espérant pouvoir trouver une solution pour sortir de ce cauchemar :(

Par **xinity**, le **07/07/2014** à **16:20**

bon la c'est le bazar complet.

une entreprise est passé voir les dégâts mais aucun expert n'est passé, les dégâts empirent de jour en jour (les murs moisissent graduellement).

Il y a même des soupçon pour que le problème soit en faite une fuite de longue date (potentiellement un vice caché).

Pour nous, la décision est prise, nous allons chercher à nous sortir de cette histoire.

quelqu'un à une idée sur la façon de bien s'y prendre pour en sortir une bonne fois pour toute ?

parce qu'a ce rythme la , cette maison sera à nouveau saine et habitable dans 6mois :(

En espérant pouvoir trouver une solution pour sortir de ce cauchemar :(

Par **Pidouille**, le **08/02/2019** à **23:19**

Bonjour Xinity,

Je rencontre le même problème. Avez-vous réussi à vous sortir de l'achat?

Par **Tisuisse**, le **09/02/2019** à **07:53**

Petit rappel en matière d'assurance habitation dans le domaine du transfert de la propriété (vente, donation, héritage, etc.).

l'article L 121-10, qui est un article impératif et non supplétif, dit ceci :

Article L121-10

Modifié par Ordonnance n°2017-1433 du 4 octobre 2017 - art. 5

En cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat.

Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat. L'assureur peut résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom.

En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique.

Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou plusieurs acquéreurs, si l'assurance continue, ils sont tenus

solidairement du paiement des primes.

Il ne peut être prévu le paiement d'une indemnité à l'assureur dans les cas de résiliation susmentionnés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au cas d'aliénation d'un véhicule terrestre à moteur.

Donc la loi est formelle, seuls l'assureur ou l'acquéreur peuvent résilier le contrat. Dès le jour du transfert de propriété, le contrat n'appartient plus au vendeur, il ne peut plus y toucher.

Cela a d'autres conséquences :

les sinistres survenus AVANT la vente sont à déclarer à l'assureur qui garantissait AVANT cette vente.

Bien entendu, si le contrat a été résilié avec un effet AVANT le jour de la vente, il ne peut plus être transmis à l'acquéreur puisqu'il n'existe plus. Le contrat transmis n'aura donc d'effet que pour autant qu'il existe, qu'il ne soit pas suspendu pour non paiement de primes, et ses garanties seront limitées à celle prévue au contrat.

Je dois ajouter que les agents immobiliers et les notaires sont forts surpris lorsqu'on leur parle de cet article. Ils disent ne pas le connaître (ce qui est un comble pour un juriste spécialisé dans l'immobilier) mais je les soupçonne plutôt de faire les idiots, faisant semblant de ne pas connaître cet article. Par contre, c'est vrai au niveau des personnels d'agences immobilières ou ceux qui travaillent dans les agences bancaires et font des contrats d'assurances.