



Zones humides importantes constatées après offre d'achat acceptée

Par **dbz51**, le **31/01/2017** à **20:08**

Bonsoir,

J'ai fait une offre d'achat pour un appartement qui a été acceptée il y a un peu plus de 10 jours.

Quelle ne fut pas notre surprise aujourd'hui, lors d'une banale re-visite, pour prendre 2-3 mesures pour un futur réaménagement, de constater 2 importantes zones humides :

- dans la salle de bain, au plafond au dessus de la baignoire au niveau du puits de lumière (nous avons visité avec un maitre d'oeuvre cette pièce que nous souhaitons refaire, il n'avait rien vu non plus...)
- dans le salon, une zone humide/moisie de 1m de long sur le bas du mur en double placo attenant à la baignoire de la sdb (à mon avis c'est lié...). Habilement masquée lors de nos précédentes visites par un beau et lourd canapé...

Quelles sont mes options ? J'envisageais de signer la semaine prochaine, l'agent immo était un peu horrifié de la découverte et a "gelé" le dossier...

Le maçon en charge de tous les travaux dans l'appartement "ne sait pas" et "va jeter un coup d'oeil" la semaine prochaine... réponse peu satisfaisante au demeurant.

Instinctivement je dirais que c'est la responsabilité des précédents proprios, que c'est leur assurance qui doit dépecher un expert et prendre en charge le sinistre...

Je suis néophyte, c'est mon premier achat, merci d'avance pour vos avis.

Par **clall**, le **10/02/2017** à **16:03**

Bonjour,

vous ne parlez pas du rapport des diagnostics obligatoires qui doit être présenté lors de toute transaction immobilière. Un tel rapport doit signaler une telle humidité, sa cause, les risques possibles dans les parties cachées (malheureusement le diagnostiqueur ne peut effectuer de tests destructifs pour "vérifier en profondeur"). Vous dites que dans le salon il y a une partie moisie cachée par un canapé. Ca peut simplement être une zone non ventilée donc sujette à l'apparition d'humidité. Mais vous avez raison, il vaut mieux être vigilante avant la vente parce que les recours pour vices cachés sont souvent aléatoires.

Bon courage

Par **morobar**, le 10/02/2017 à 17:02

Bonsoir,

SI je comprends bien, vous en êtes au stade d'un accord.

SI le compromis est signé, vous disposez d'un délai de 10 jours à sa réception pour user de votre droit de rétractation sans motif à justifier.

SI le compromis n'est pas signé, vous n'êtes pas engagé, puisqu'il restera toujours ce droit de rétractation à, purger.

[citation] parce que les recours pour vices cachés sont souvent aléatoires. [/citation]

Comme tous les actes de mutations comportent l'exonération de garantie du vice caché, le recours n'est pas aléatoire, mais voué à l'échec.

Par **Lag0**, le 10/02/2017 à 17:09

[citation]SI le compromis n'est pas signé, vous n'êtes pas engagé,[/citation]

Et si ! L'offre d'achat, une fois acceptée, engage l'acheteur. Il ne peut plus refuser de signer le compromis. Certes, une fois le compromis signé, il a un droit de rétractation, mais c'est une erreur que de penser qu'une offre d'achat n'engage pas...

Par **morobar**, le 10/02/2017 à 17:39

Je sais je sais, mais lorsqu'on dispose d'un tel droit de rétractation, le consentement n'est que provisoire et non définitif.

L'offre d'achat n'engage donc en rien du tout.

C'est même devenu une mode, paraît-il, de signer des compromis sans séquestre histoire de se réserver un choix lorsqu'on hésite entre 2 ou 3 biens.

C'est ce que m'a affirmé l'agent immobilier quand on acheteur s'est rétracté pour prendre un autre bien dans le même immeuble.3

Par **Lag0**, le 10/02/2017 à 17:41

[citation]L'offre d'achat n'engage donc en rien du tout. [/citation]
Et si, comme je le disais (vous n'avez pas du lire), elle engage à signer un compromis.

Par **Lag0**, le **10/02/2017 à 17:42**

[citation]C'est même devenu une mode, paraît-il, de signer des compromis sans séquestre histoire de se réserver un choix lorsqu'on hésite entre 2 ou 3 biens. [/citation]
Il faut tout de même se décider vite dans ce cas, 10 jours ça passe vite...

Par **morobar**, le **10/02/2017 à 18:46**

Je suppose qu'il faut des circonstances particulières, et que les agents acceptent de faire signer des compromis sans séquestre.
En tout cas cela m'est arrivé, et le temps que je remonte en région parisienne signer à mon tour, il s'est écoulé quelques jours.
Puis délai de 10 jours, c'est le notaire indiqué au compromis qui m'a envoyé un simple mail, même pas l'agent immobilier.

Par **goofyto8**, le **11/02/2017 à 10:46**

[citation]Comme tous les actes de mutations comportent l'exonération de garantie du vice caché, le recours n'est pas aléatoire, mais **voué à l'échec**[/citation]

Réponse totalement fausse et ne correspondant pas à la jurisprudence des tribunaux.

[citation]Enfin il convient de savoir que dans la majeure partie des contrats, les clauses par lesquelles le vendeur tendrait à limiter ou éluder sa garantie sont privées d'efficacité par les juges[/citation]

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/vices-caches-definition-sanctions-1169.htm#.WJ7afLkzW70>

Par **morobar**, le **11/02/2017 à 10:58**

Comme vous dites, dans la majeure partie des contrats.
C'est le cas en matière immobilière.
Le motif réside dans l'exercice des recours.
En effet le vice caché doit faire l'objet d'un recours dans les 2 ans de sa découverte.
Ce qui pour une maison d'occasion, permet de remonter à la vie des ageasses comme on dit dans le sud-ouest, chaque propriétaire successif rejetant la responsabilité sur le propriétaire précédent.