



Compromis de vente: maison avec fissure

Par **zeinzein**, le **13/02/2010** à **20:02**

Bonjour à toutes et tous,

Voilà, on est sur le point d'acheter une maison comportant qqes problèmes.

Cette maison: construite y'a 40 ans sans désordre majeur. En 2007, 2 fissures sont apparues et aussi tôt déclarées à l'assurance. L'expert passe et c'est déclaré en sinistre sècheresse (CATNAT de 2007). L'assurance valide, mandate une société de rénovation, le chiffrage du devis est fait, validé par l'expert (janvier 2010).

Un promoteur achète la maison en janvier 2010. Sur l'acte de vente, le dossier de l'assurance a été subrogé.

Le promoteur vent cette maison et nous, nous souhaitons l'acheter.

Voici le problème. Il y en a 2.

1) Problème de temps, des travaux à prévoir; donc si on traîne, lui de son coté il fait des travaux (il a les corps de métiers sous la main) et le prix ne sera plus le même. Donc ça se joue en février voir début mars.

2) Problème de dispo de notaire. Le promoteur est habilité à faire un compromis mais il a un notaire avec qui il a l'habitude de bosser. Un autre notaire de dispo mais ces 2 notaires ne peuvent pas se voir: donc on ne passerait que par le sien.

On est tombé d'accord sur le prix, chose qui est bien.

Le promoteur nous donne carte blanche pour marquer ce que l'on souhaite sur le compromis.

Pour en revenir avec les fissures: il se peut qu'après la pose d'agrafes et témoin sur les fissures, elles se ré ouvrent et là, si l'expert dit "c'est pas la sècheresse" ce sera au nouveau proprio de payer éventuellement des micro pieux (120000€). Donc ce promoteur veut bien prendre le risque de couvrir tout désordre succédant à ces réparations.

De plus, il y a un découpage de la parcelle donc mitoyenneté d'un coté et chemin d'accès de l'autre. Ces gros travaux vont modifier l'asservissement existant de la maison.

Voici mes questions=

Comment écrire ceci sur le compromis:

1) que le propriétaire actuel (promoteur) paye la suite des travaux si ces fissures continues de s'ouvrir (ou autres fissures de même origine). J'ai entendu parler d'assurance dommage et ouvrage?

2) que le mur de cloison pour chemin d'accès dont il a la charge, soit monté sinon la vente est repoussée d'autant?

3) que l'eau, l'électricité, le tout-à-l'égout et le téléphone soient opérationnels. (Ils vont y toucher pendant les travaux).

C'est tout, et c'est déjà beaucoup pour nous

Et une dernière petite chose bien sur, y'a t'il des pièges dans cette acte dont il faut se méfier?

On vous remercie par avance, surtout que c'est long à lire et certaine à y répondre!

Cordialement.

Zeinzein

Par **Laure11**, le **13/02/2010** à **20:25**

Bonsoir,

Vous faites comme vous voulez, mais l'achat d'une maison est un investissement important et lorsque je vous lis, à votre place, je ne me risquerais certainement pas dans cette transaction.

C'est à vous de voir.

Bonne soirée.

Par **FISINETA**, le **23/03/2016** à **08:00**

Bonjour

si je peut vous donner un conseil, n'acheter pas vous courez au devant de problèmes

Bonne journée