

Achat immobilier : présence de termites

Par **Jeff3333**, le **12/08/2020** à **17:40**

Bonjour,

Je viens de signer un compromis de vente afin d'acheter une maison en banlieue parisienne.

Je suis assisté par le notaire du vendeur.

J'ai été autorisé à réaliser des travaux de peinture avant la date de signature de l'acte d'achat cependant j'ai découvert la présence de termites.

Le notaire m'a indiqué que je suis obligé d'acheter le bien et que je n'ai aucun recours.

Je suis complètement paniqué d'autant que ma femme est enceinte et nous souhaiterions nous rétracter. Quelqu'un pourrait-il m'aider?

Cordialement,

Frédéric

Par **P.Raphanel**, le **12/08/2020** à **18:07**

Bonjour Jeff3333,

Après la signature du compromis de vente vous disposez d'un délai de rétractation incompressible de 10 jours commençant au lendemain de la signature de l'acte. Si ce délai est dépassé, vous n'êtes pas censé pouvoir revenir sur votre engagement car le compromis équivaut à une vente.

Cependant, lorsqu'un vice caché est constaté, vous disposez de 2 ans pour avertir l'ancien propriétaire. Vous pouvez alors demander l'annulation de la vente ou exiger une baisse du prix. Si vous estimez (et pouvez prouver) que le vendeur avait déjà connaissance de ce vice, vous pouvez même réclamer des dommages et intérêts.

Pour mener cette procédure à bien, vous devez envoyer une lettre en recommandé avec accusé de réception au vendeur. S'il ne vous répond pas (ou s'il refuse de procéder aux travaux nécessaires), vous pouvez saisir la justice, qui décidera de la suite à donner à votre affaire.

Cordialement

Par **Alison87**, le **12/08/2020** à **18:17**

Bonjour Frédéric,

Ne vous inquiétez pas, vous n'êtes en aucun cas tenu d'acheter.

Une clause est prévue dans ce type d'acte afin de rendre caduque la vente dans le cas où des termites seraient découvertes sur les lieux.

Je vous invite à relire le compromis de vente pour vérifier ce point.

Si la clause venait à manquer (ce qui ne devrait pas être le cas), vous pouvez de toute façon vous retourner contre le notaire qui n'a pas le droit de vous donner accès au bien avant que le rendez-vous de vente n'ait eu lieu.

Tant que vous n'êtes pas propriétaire, vous n'avez pas le droit d'accéder aux lieux.

Anonymisation

Par **youris**, le **12/08/2020** à **18:20**

bonjour,

votre bien est-il situé dans une zone où des foyers de termites ont été identifiés par arrêté préfectoral ?

voir ces liens:

<https://www.inc-conso.fr/content/logement/les-diagnostic-immobiliers-en-cas-de-vente-location-immobiliere-ou-dans-une-copropriete-le>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=68F6E9C6C7FFF05816AA885FAC6B7DC2.tpl>

salutations

Par **Yukiko**, le **12/08/2020** à **22:24**

Bonjour,

[quote]

Cependant, lorsqu'un vice caché est constaté, vous disposez de 2 ans pour avertir l'ancien

propriétaire. Vous pouvez alors demander l'annulation de la vente ou exiger une baisse du prix.[/quote]

Non parce que dans les contrats de vente immobilière figure systématiquement une clause d'exonération des vices cachés. En pratique, l'action sur le motif d'un vice caché n'est possible que si la preuve est apportée que le vendeur avait connaissance du vice.

Toutefois, la clause d'exonération est inopérante pour les vices correspondant à certains diagnostics obligatoires, dont celui sur la présence de termites, si les rapports n'ont pas été communiqués à l'acheteur avant la signature de l'acte.

Si le diagnostic a été communiqué mais ne mentionne pas de présence de termites, alors se pose la question de la responsabilité du diagnostiqueur. Si celui-ci n'a pu accéder à certaines parties de l'immeuble, il doit l'indiquer dans son diagnostic. Là où il a pu observer, il est censé pouvoir certifier l'absence ou la présence de termites, sinon il ne sert à rien.

Par **oyster**, le **13/08/2020** à **07:19**

Bonjour,

Avez vous une acceptation écrite d'entreprendre des travaux après le compromis ?

Le notaire était il au courant ?

Aviez vous au moment du compromis tous les diagnostics ?

Un diagnostic termites est impératif dans votre cas pour prouver

le cas échéant un vice caché .

Par **Yukiko**, le **13/08/2020** à **07:38**

[quote]

Avez vous une acceptation écrite d'entreprendre des travaux après le compromis ?

Le notaire était il au courant ?

[/quote]

Questions sans intérêt.

[quote]

Un diagnostic termites est impératif dans votre cas pour prouver le cas échéant un vice caché

.

[/quote]

Phrase qui n'a pas de sens.

Par **Yukiko**, le **13/08/2020** à **08:06**

[quote]Ne vous inquiétez pas, vous n'êtes en aucun cas tenu d'acheter.[/quote]
Pourriez-vous étayer en droit ?

[quote]Une clause est prévue dans ce type d'acte afin de rendre caduque la vente dans le cas où des termites seraient découvertes sur les lieux.[/quote]

Il peut y avoir une condition suspensive au cas de signature du compromis sans les diagnostics, mais cela n'a rien de systématique.

[quote]Si la clause venait à manquer (ce qui ne devrait pas être le cas), vous pouvez de toute façon vous retourner contre le notaire qui n'a pas le droit de vous donner accès au bien avant que le rendez-vous de vente n'ait eu lieu.[/quote]

Comment peut-on écrire de telles choses sur un forum juridique ?

Ce n'est pas le notaire qui donne accès au bien, c'est le propriétaire et ce dernier a parfaitement le droit d'y laisser entrer le bénéficiaire de la promesse de vente.

De toute façon, l'autorisation d'entrer n'est le problème, le problème c'est les termites et la question de savoir si l'accès avait été autorisé ou non est sans aucun intérêt.

[quote]Tant que vous n'êtes pas propriétaire, vous n'avez pas le droit d'accéder aux lieux.[/quote]

A moins que le vendeur, qui est encore propriétaire et qui fait ce qu'il veut chez lui, ait autorisé l'accès, ce qui est le cas : *J'ai été autorisé à réaliser des travaux de peinture.*

Quoiqu'il en soit, il faut garder un minimum de bon sens. C'est l'autorisation de faire ces travaux qui a permis de constater la présence de termites. On ne va pas reprocher au vendeur d'avoir donné cette autorisation. De toute façon, autorisation ou non, cela ne changera rien au fait qu'il y a des termites.

Par **Jeff3333**, le **13/08/2020** à **13:12**

Bonjour,

Aison87, est ce bien votre site?

<https://xxxxxx>

Cordialement,

Frédéric

Par **janus2fr**, le **13/08/2020** à **13:17**

[quote]

Tant que vous n'êtes pas propriétaire, vous n'avez pas le droit d'accéder aux lieux.

[/quote]

Bonjour,

Pouvez-vous développer un peu svp ?

J'aurais donc uniquement le droit d'accéder aux lieux dont je suis propriétaire ? Va falloir que je prévienne mon ami qui m'attend ce soir pour l'apéro que je ne pourrai pas rentrer chez lui alors ???

Par **miyako**, le **13/08/2020** à **18:24**

Bonsoir,

si vous avez constaté la présence de termites ,le mieux est de faire faire un constat d'huissier , en présence d'un spécialiste et du propr!étaire .Ceci afin d'éviter toute contestation.Les constats d"huissier étant des preuves juridiques difficilement contestables.Même sans la présence du propriétaire le constat est valable dès l'instant qu'il est communiqué à la partie adverse.

A partir de ce moment là ,je ne vois pas pourquoi le compromis ne pourrait il pas être dénoncé ,car la présence de termites dans une habitation est un gros problème.Heureusement que vous vous en êtes aperçu avant la signature de l'AA.

Demandez l'avis à un notaire personnel autre que celui du vendeur.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Yukiko**, le **13/08/2020** à **18:54**

La présence de termites est-elle certaine ?

Le diagnostic termite a-t-il été présenté avant signature du compromis ?

Si oui, que dit ce diagnostic ?

Si non, y a-t-il une clause dans le compromis relative aux diagnostics ?

Par **youris**, le **13/08/2020** à **19:00**

il me semble que la réglementation est différente selon que la zone est déclarée infestée par les termites par un arrêté préfectorale.

il serait donc intéressant si le bien acquis par Jeff333 est dans une de ces zones.

Par **Jeff3333**, le **18/08/2020** à **15:54**

Merci à tous pour vos contributions.