



## Défaut de conseil et d'information de la part d'un agence immobilière

Par Teiluj, le 28/01/2019 à 15:09

Bonjour,

Nous avons signé un compromis pour acheter une maison il y a plus de trois mois. Dans ce compromis il était mentionné dans le certificat d'assainissement, une nécessité de raccordement au tout à l'égout, en nous disant bien que le bien était desservi. L'agent immobilier a estimé ces travaux oralement entre 5000 et 8000 euros, ce que d'autres professionnels nous ont confirmé. Or le mois dernier, nous apprenons par hasard que le tout à l'égout passe au bout de l'impasse, à 80 mètres. En creusant plus en demandant des informations au notaire, (et cela après la date butoir de signature!) on apprend qu'il s'agit en fait d'une **servitude de passage** dont il n'est fait aucune mention dans notre compromis. Les travaux se voit augmentés de 15000 à 20000 euros que nous n'avons pas prévu dans notre financement. Le vendeur nous affirme qu'il avait prévenu l'agence. Nous pensons être dans notre droit de considerer ce compromis comme non valide. Le vendeur ne veut pas negocier le prix, et veut nous obliger à signer. Cette servitude de passage concerne les tréfonds aussi car nous sommes sur une habitation qui serait enclavée sinon. Mais nous ne savons pas si il nous sera demandé des indemnités en plus de ce cout. J'ai lu plusieurs fois qu'une servitude grevant un bien ou profitant à un bien devait être mentionné dans le compromis. Etes vous d'accord?

A la suite de ça, nous avons fait faire un devis qui confirme le prix **25000 euros**(200 à 400 euros par mètres, plus la station de levage, plus les regards....). A quoi l'agent nous en renvoie un autre de **7000 euros**. Sauf qu'il n'y fait mention d'aucun tuyau, aucune distance; bref ce devis est bidon. Et quand on essaie de joindre l'artisan avec des questions précises on tombe systématiquement sur la messagerie. Il ne répond pas non plus aux mails.

Nous avons aussi dans notre compromis un diagnostics termites incomplet (le diagnostiqueur n'a pas pu visité le premier étage pour *encombrement trop important*. L'agent n'a rien voulu entendre, et la société a mis cela sur le compte d'une erreur de saisie.

De plus ces diagnostics ont été soi disant demandés en septembre 2018 mais ils datent de juin 2018 et nous n'avons plus moyen de joindre le diagnostiqueur qui ne travaille plus pour la société. Que pensez vous de tout cela? Nous tenions à cette maison mais nous sommes incertains et avons l'impression d'être clairement dans une situation de défaut de conseil et d'information. Qu'en pensez vous?

Merci beaucoup de vos conseils!!!!

Par **Visiteur**, le **28/01/2019** à **15:15**

Bonjour

Que mentionne votre compromis à ce sujet (servitudes).

Par **Teiluj**, le **28/01/2019** à **15:24**

L'acquéreur supportera les servitudes passives apparentes ou non apparentes continues ou discontinues pouvant grever le bien, Il profitera des servitudes actives s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autre éventuellement invoquées par des tiers! j

Par **Teiluj**, le **28/01/2019** à **15:43**

Je ne sais pas si c'est une phrase que l'on met dans tous les compromis ou si elle était là pour cette servitude. En tout cas il semblerait bien qu'on se soit fait avoir. N'étant pas trop au courant de ce genre de chose, nous n'avons absolument pas accordé d'importance à ce petit passage.

Cependant comme ce sont les travaux obligatoires les plus importants de la maison , c'est quand m<sup>^</sup>me notable que l'agence nous l'a caché. Nous n'avions pas non plus le plan cadastral, (que nous aurions certes pu obtenir auprès de la mairie mais encore une fois, ça ne nous a pas paru nécessaire!)

.Cela confirme que c'est risqué pour nous d'aller en justice.

Merci!

Par **beatles**, le **28/01/2019** à **18:42**

Bonsoir,

Le début de la phrase permet de dégager la responsabilité du notaire et vendeur au cas ou un voisin viendrait revendiquer une servitude non connu pour laquelle il pourrait apporter une preuve de son existence.

En revanche il ne peut pas se dédouaner d'une servitude de passage dont votre fonds profite en tant que fonds dominant.

Cette servitude qui est due à cause d'un enclavement est une servitude légale (articles 682 à

685-1 du Code civil) et le notaire ne pouvait pas l'ignorer.

Cdt.

Par nan44, le 28/01/2019 à 21:40

Bonsoir,

Concernant les diagnostics et plus particulièrement le diagnostic termites. si le bien en question est situé dans une zone concernée par un risque de termites alors le diagnostic est obligatoire. Le diagnostic termites n'étant valable que 6 mois alors s'il date de juin 2018, demandez à votre notaire ou au notaire, et au vendeur, de refaire un nouveau diagnostic termites et ce **sur tout le bien**.

Concernant les servitudes, les compromis et les actes de ventes contiennent très souvent des clauses comme celle que vous nous avez indiquée:

*L'acquéreur supportera les servitudes passives apparentes ou non apparentes continues ou discontinues pouvant grever le bien, Il profitera des servitudes actives s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autre éventuellement invoquées par des tiers!*

Par contre, si la servitude de passage existe bien, elle aurait dû être indiquée (mentionnée ou relatée) dans le compromis et la vente. Avez vous reçu le projet d'acte de vente du notaire? En est il fait mention? Quel est l'objet précis de cette servitude?

Le vendeur vous dit qu'il en a informé l'agence. De quoi? La distance du raccordement? de la servitude? demandez-lui s'il a un écrit.

Cordialement

Par Teiluj, le 28/01/2019 à 23:44

Bonsoir,

pour les termites il doit être valable au moment du compromis (le 22 septembre). Mais bon avec tout ça on pourrait effectivement le demander!

Nous n'avons pas signé l'acte authentique mais nous avons demandé récemment l'acte de vente du propriétaire daté de 2011 (il a acheté à ce moment là) où il est fait mention de cette servitude de passage de plus de trente ans. (je crois qu'il ne peut pas y avoir de prescription trentenaire pour une servitude discontinue et les eaux usées le sont?)

Le mandataire a normalement ce document lors qu'il met la maison en vente. Le propriétaire ne nous a parlé que de la distance. C'est seulement quand nous sommes aller questionner la

régie des eaux, qui nous ont dit que c'était privé. A partir de là nous avons posé des questions au notaire.

Le propriétaire avait prévenu l'agence de la distance.

Merci

Bien à vous tous

Par **Teiluj**, le **28/01/2019** à **23:50**

Ps: nous n'avons pas vu l'acte de vente rédigé par les notaires. Cette servitude existe et son ébauche figure dans un acte de 1914 qui est dans les archives! c'est l'information que nous avons dans l'acte de vente du propriétaire.

Par **Teiluj**, le **30/01/2019** à **14:01**

Bonjour,

Nous avons une autre question. Au cas où nous ne nous retirons de la vente et que les vendeurs nous réclament les 10 pour cent, l'affaire irait en justice. Est ce que les vendeurs ont le droit de remettre en vente pendant la durée de la procédure?

Bien cordialement

Par **youris**, le **30/01/2019** à **14:53**

bonjour,

la servitude d'écoulement des eaux usées a un caractère discontinu et selon l'article 691 ne peut s'établir que par titre.

si la procédure judiciaire qui peut durer des années ne concerne pas la vente elle-même mais uniquement un problème de remboursement d'un dépôt de garantie, le propriétaire du bien peut le mettre en vente.

avez-vous versé un dépôt de garantie ? c'est en principe l'acquéreur qui le verse et le vendeur le conserve si l'acquéreur se désiste pour des raisons non prévues dans le compromis.

si vous n'avez rien versé et que le compromis ne mentionne pas le versement d'une somme en cas du desistement de l'acquéreur, vous n'avez rien à verser.

salutations

Par **Teiluj**, le **30/01/2019** à **15:09**

Bonjour,. Merci pour votre réponse. Nous avons versé un acompte de 1000 euros. ( que nous voulons récupérer certes) Mais surtout, il se peut que le vendeur nous réclame 23000 euros , si il considère que notre motif n'est pas valable. C'est l'indemnisation qui est prévue dans le compromis sans compter les 15 000 de l'agence. C'est plutôt de cette procédure dont je parlais.