



Renégocier un prix d'achat de maison

Par **lorenzo56**, le **30/05/2009** à **08:00**

Bonjour , j'ai signé un compromis de vente pour une maison ancienne il y a 15 jours , pour un prix de 100 000 euros , hier à la demande de mon banquier j'ai fait effectuer un état des lieux suite à un précédent diagnostic énergétique , il s'avère que le second expert a jugé nécessaire de traiter la charpente (elle est attaquée par les termites) chose que je n'ai pas vu lors de ma première visite y figurait aussi la toiture a reprendre partiellement. Du coup met-il possible de renégocier le prix pour faire face au travaux imprévu , car cette fois la banque risque de ne pas donner suite à ma demande de prêt s'il y a un surcout.

merci de pouvoir m'éclairer sur le sujet.

laurent

Par **ardendu56**, le **30/05/2009** à **22:30**

lorenzo56, bonsoir

A la signature du compromis de vente, avez-vous posé "clauses suspensives" :

Qu'il s'agisse d'une promesse de vente ou d'un compromis, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer des clauses suspensives. **Celles-ci permettent de prévoir la nullité de l'avant-contrat si certains événements surviennent avant la vente définitive (chacune des parties reprenant alors sa liberté).**

Il peut s'agir, par exemple, d'un refus de prêt de la part de la banque de l'acquéreur, de l'exercice du droit de préemption par la commune, de la découverte d'une servitude d'urbanisme grave. Dans ce cas, les sommes qui avaient été versées par l'acquéreur lui sont restituées.

Par ailleurs, un compromis de vente peut également contenir une clause, appelée "clause de dédit", permettant au vendeur et/ou à l'acquéreur de renoncer sans motif à la vente en laissant à l'autre partie une somme convenue à l'avance. Mais, en pratique, celle-ci n'est pas fréquente.

Elle ne doit pas être confondue avec la clause pénale, présente dans la plupart des compromis, selon laquelle l'acquéreur s'engage à verser au vendeur une somme à titre de dommages et intérêts forfaitaires dès lors qu'il refuse de signer la vente.

Sans ces "clauses suspensives," un compromis signé (ou "promesse synallagmatique de vente"), **vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente.**

Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en

exigeant de surcroît des dommages et intérêts. La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ 10 % du prix de vente. Appelée dépôt de garantie, elle s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié.

A vous de voir si il y a clauses suspensives, dans le cas contraire vous êtes engagé à moins d'invoquer "le vice caché" les termites qui ne vont pas dévorer la maison mais qu'il faudra bien déloger.

Note sur ces petites bestioles :

Comme tout insecte xylophage, les termites se nourrissent de matériaux cellulosiques, trouvés dans le sol (bois, feuilles...). Leur besoin d'eau et de chaleur les conduisent parfois dans les caves et vides sanitaires, chauds (> 5°C), humides, et mal ventilés.

Si elles parviennent à s'introduire dans une construction, ces fourmis blanches progressent de bas en haut et font feu de tout bois. Revues, livres, papiers et cartons stockés, puis parquets, plinthes, menuiseries, portes, meubles et enfin poutres et charpentes sont progressivement abîmés.

Ils sont difficiles à repérer car ils fuient la lumière. Au printemps cependant on peut repérer l'essaimage, les insectes qui ressemblent à des fourmis volantes perdent leurs ailes. On peut également remarquer des cordons que l'on dirait couler le long du plafond. Enfin, la dégradation par exemple de plinthes ou d'huisseries indique leur présence. Que faire ?

Remplacer la plinthe et traiter selon les besoins soit :

- chimiquement par injection - la molécule du traitement chimique agit sous 48h.
- soit par les pièges. C'est un peu plus long mais on mesure l'efficacité plus facilement sans avoir à réaliser de travaux. Le piège permet la surveillance préventive et curative.

Soyons clairs cependant, on n'a jamais vu de fourmis, même blanches, dévorer une maison !

Depuis juillet 2000, la mise en application de la loi "termites" (9.6.99) vise à protéger propriétaires et accédants à la propriété en zones termitées.

Il est donc désormais impossible d'acheter un bien sans preuve de non-contamination, faute de quoi le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie pour vice caché. La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages oblige en effet :

- à déclarer en mairie la présence de termites
 - de procéder à la recherche de termites et d'adresser un état parasitaire réalisé par une société d'expertise
 - de justifier des traitements préventifs ou curatifs en mairie par une attestation précise et datée, établie par une entreprise autre que la société d'expertise
 - **de traiter les déchets de démolition contaminés par les termites**
- de fournir un état parasitaire de moins de 3 mois au moment de la vente d'un bien**

Avec tout cela, tout est votre choix et ce même s'il n'y a pas de clauses suspensives. Vous êtes sorti d'affaire vous achetez/ou non, faites baisser le prix/ou non, (mais les vendeurs ne sont pas fous, personnes n'achète une maison avec ces invités indésirables (trop de frais et trop d'incertitude, les termites se propagent de maisons en maisons, tout le coin est une zone presque sinistrée.)

Bien à vous.