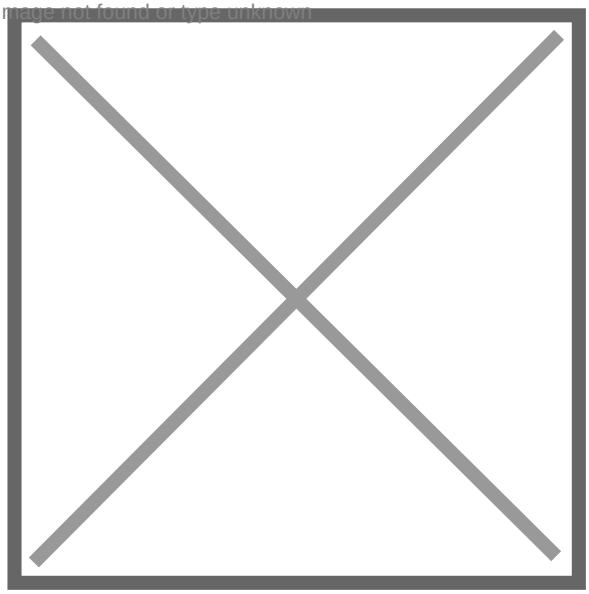
Image not found or type unknown



Vente à promoteurs et dispense des diagnostics

Par **spaffioli**, le **08/08/2016** à **15:13**

Bonjour,

Je voudrai savoir si la vente d'une maison à des promoteurs est dispensée de l'etablissement des diagnostics. En particulier celui relatif à l'assainissement, qui necessite, pour le vendeur, de faire les travaux de mise en conformité (souvent très chers) .
Ceci pour éviter des dépenses inutiles, en raison de la démolition du bâti existant avant construction neuve.

Par **Visiteur**, le **08/08/2016** à **15:42**

Bonjour,
Les diagnostics sont obligatoires, l'acquéreur peut cependant convenir avec vous de s'en charger (préalablement) ou les rembourser ...

Par **spaffioli**, le **08/08/2016** à **16:36**

bonjour,
Le problème n'est pas tant de faire les diagnostics car le coût n'est pas très élevé, mais de devoir réaliser des travaux inutiles (du fait d'une démolition) et très couteux pour mettre l'assainissement en conformité.

Est-ce qu'il existe une dérogation devant notaire ?
ou une manière de contourner l'obligation en déclarant la vente d'une parcelle de terrain (le promoteur n'étant intéréssé que par le terrain).

Par **morobar**, le **09/08/2016** à **09:08**

Bjr,
L'absence des diagnostics est sans grande importance....sauf si le promoteur est marron et/ou procédurier.
En effet cette absence empêche le vendeur de s'abriter, même en présence d'une telle disposition dans l'acte de vente, derrière le refus de garantie au titre du vice caché.
Ce qui en cas de démolition effective peut avoir un sens en présence d'amiante.

Par **talcoat**, le **09/08/2016** à **21:16**

Bonjour,
Le cas à déjà été indirectement traité: la vente peut se faire avec une décharge de responsabilité, l'acheteur déclarant acheter dans le but de démolir en s'obligeant à effectuer à ses frais un diagnostic amiante avant démolition.
Cordialement

Par **spaffioli**, le **10/08/2016** à **12:59**

Bonjour,

[citation]la vente peut se faire avec une décharge de responsabilité, l'acheteur déclarant acheter dans le but de démolir en s'obligeant à effectuer à ses frais un diagnostic amiante avant démolition. [/citation]

Ce n'eest pas tant le diagnostic amiante qui pose problème, car il est purement informatif; et de toute manière un promoteur professionnel avant d'acheter aura eu connaissance de la présence d'amiante et aura aussi fait faire un sondage des sols afin de répercuter sur le prix qu'il propose d'éventuels travaux de désamiantage et de dépollution du sol.
Le diagnostic posant problème est celui de la conformité de l'assainissement car le promoteur s'en moque, mais les communautés de communes, en charge du traitement des eaux ont semble-t-il donné instructions aux notaires de bloquer les transactions en cas de défaut de production par le vendeur, d'un certificat **d'assainissement conforme**.L'acheteur n'ayant pas son mot à dire !
Des vendeurs ont contestés cet abus de pouvoir, car les textes de la loi sur l'eau (à l'origine de ces controles administratifs) ne sont pas suffisamment clairs.

Par **talcoat**, le **10/08/2016** à **16:34**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Les "considérations" sur les sondages amiante soit disant faits par le promoteur ne se font jamais avant la vente car ils sont très destructifs...

En ce qui concerne le diagnostic assainissement la vente peut se faire sans rapport, l'acquéreur devant réaliser la conformité dans l'année qui suit l'achat; à moins bien sur qu'il ne démolisse le bâtiment.
Si le notaire refuse de procéder à la vente, il faut en changer et prendre celui du promoteur.

Par **spaffioli**, le **10/08/2016** à **17:36**

[citation]Les "considérations" sur les sondages amiante soit disant faits par le promoteur ne se font jamais avant la vente car ils sont très destructifs...[/citation]

Je ne vois pas comment le promoteur peut prendre le risque financier de réaliser le diagnostic amiante après la vente, donc après avoir payé le bien (? ?)

Par **talcoat**, le **10/08/2016** à **18:57**

Et bien, il provisionne et achète moins cher...sinon, si la vente ne se fait pas, le vendeur prend le risque de se retrouver avec un bien "défoncé" par les sondages: c'est un choix.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés