



Assignation référé vice caché

Par **lotus**, le **02/04/2013** à **21:53**

Bonjour,

Je me tourne vers vous car nous sommes complètement déboussolées (ma mère, ma sœur et moi-même) par une assignation en référé de la part des acheteurs de notre maison familiale.

Suite au décès de mon père, ma mère a vendu il y a 1 an et demi notre maison ancienne (datant du 19^e siècle), de 240 m² pour 230 000 euros. L'acheteur a entrepris lui-même ses travaux, cassant tout le bas, dont une partie d'un mur porteur pour faire une ouverture. Les planchers et plafonds ont commencé à s'affaisser et il a enlevé les faux plafonds pour éviter que l'ensemble ne s'écroule, mettant ainsi à nu les poutres. Celles-ci s'avèrent vermoulues (puisque d'origine) tandis qu'une autre partie a été changée.

Mes parents n'ont entrepris que des travaux d'aménagement : enduit, pose d'isolant, tapisserie et peinture, ils ne savaient pas l'état des poutres et n'ont jamais rien touché. Tant que nous avons habité la maison (15 ans), aucun plancher ne s'est affaissé. L'acheteur demande alors une réduction du tarif de l'achat de la maison et a fait faire un devis pour les travaux du 1^{er} et 2nd pour un montant de 125 000 euros (poutres en chêne massif).

Nous sommes quand même assignées pour vice cachés, mettant en péril la vie d'autrui... nous avons pris un avocat en droit immobilier qui nous dit de ne pas nous inquiéter mais sans vraiment développer. J'ai alors plusieurs interrogations :

- Sommes-nous alors couverts par la garantie des vices cachés, sachant que puisque mes parents n'ont jamais entrepris de gros travaux, ils ne pouvaient pas savoir l'état des poutres.
- Le fait que l'acheteur est lui-même entrepris les travaux, dont l'abattement d'un mur porteur, le met-il en tort ?
- Le prix d'une maison est-il fixé sur le volume ou sur la qualité du bien (je précise que le bien au moment de la vente ne s'écroulait aucunement et que nous avons un document de l'agent immobilier pour l'attester).
- Notre avocat ne nous précise pas les honoraires, en nous argumentant que ce sera à la charge de l'acheteur (s'il gagne oui....mais s'il perd avez-vous un ordre d'idée) ? Est-ce légal

? De plus, au vu du délai, nous n'avons pu faire brièvement qu'un point au téléphone, d'où le peu d'information.

Etant dans le flou total, pouvez-vous me dire à quoi nous attendre ?

Merci d'avance de votre aide

-

Par **kataga**, le **03/04/2013** à **13:07**

Bonjour,

Pour votre avocat, je ne vois rien de formellement illégal, mais ce qui est gênant c'est qu'il n'écrive pas cette clause.

Il faudrait lui demander de vous l'écrire noir sur blanc. Mais le fera-t-il ?

Il faut savoir que les indemnités auxquelles les tribunaux condamnent les parties perdantes sont souvent inférieures au montant réels des honoraires exposés ..

Mais si votre avocat s'engage par écrit à s'en contenter, c'est lui qui voit ..

Par **lotus**, le **03/04/2013** à **23:36**

Merci beaucoup de votre retour, je vais lui en parler demain car nous avons reçu ce jour ses conclusions pour l'audience. Il demande à ce que l'acheteur fournisse à l'expert des pièces justificatives des travaux réalisés (devis, facture entreprise...). Celui-ci peut-il falsifier ses pièces ? Par ailleurs, mon avocat n'évoque en aucun cas la clause de garantie de vente en l'état. Celle-ci ne permettrait pourtant pas de débouter l'acheteur sans faire intervenir un expert ?

Merci de votre aide

Par **kataga**, le **04/04/2013** à **08:18**

Bonjour,

C'est le juge qui décidera d'ordonner l'expertise ou pas au vu des pièces et notamment bien sûr du contrat de vente notarié.

Il s'agit d'une simple mesure d'instruction qui ne préjuge pas de la suite ..

Je ne suis pas sûr que la clause de vente en l'état protège contre les vices cachés ... mais vu l'ancienneté de la maison, il faudrait qu'il y ait une maladie cachée du bois et des matériaux .. ce qui ne semble pas être le cas ..

Par **lotus**, le **07/04/2013** à **22:04**

Bonsoir,

Merci encore de votre réponse, nous attendons la délibération le 19 avril.

Au terme de toute cette procédure, dans le cas où le jugement ne nous serait pas favorable, comment s'effectuerait la répartition de biens sachant que notre maman a eu $\frac{3}{4}$ de la somme et ma soeur et moi-même $\frac{1}{4}$? Devrions nous toutes redonner la même chose ?

Merci d'avance de votre aide