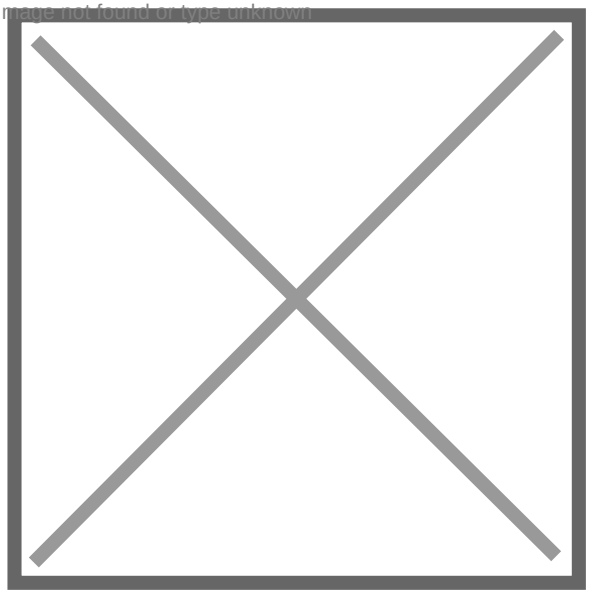
Image not found or type unknown



Vices cachés suite à ma vente de maison

Par **Mick07**, le **28/08/2011** à **18:42**

Bonjour,
Nous avons vendu le 2 juillet notre maison de Robion (origine du 17ème siècle) par l'intermédiaire de l'agence immobilière Optimhome et auprès de notre notaire à L'Isle sur la Sorgue. La maison avait été notre résidence secondaire durant ces trois dernières années et nous avions repris comme résidence principale que depuis le début de cette année.
Le 20 août 2011 , la nouvelle propriétaire nous écrit par courriel qu'elle et sa fille ont subi de gros orages courant juillet la première fois et vers le 8 août une deuxième. Elles nous informent qu'il y a eu infiltration d'eau soi-disant importante.Depuis que nous étions établi en mars, nous n'avions pas eu de dégâts d'eau malgré les pluies que nous avons du subir au cours de ce printemps dernier.
Nous avons répondu le 22 et suite au 2ème courriel de leur part, nous constatons qu'il y a des abus dans l'interprétation des couvreurs. il aurait été plus judicieux d'aller chez un expert immobilier. Maintenant nous n'avons plus confiance dans leur crédibilité. D'abord nous (ainsi que l'agence) avons jamais dit que la maison était en bon état. L'agence leur a dit que vu l'ancienneté de la maison il fallait mieux la faire contrôler par un professionnel. Ils sont venus la visiter pour la troisième fois (à 6 personnes) juste après le compromis (à Pâques) avec quelqu'un qui nous a été présenté comme un architecte et qui ne parlait que l'allemand. Nous n'avons pas eu de suite à cela. D'autre part, elles ont constaté cet état avec les traces visibles d'humidité sur le plafond et le mur ainsi que les défauts de la maison et elles avaient accepté sans avoir demandé une baisse de prix selon leur dire (?).
Il y a eu plusieurs négociations à leur avantage et à chaque fois elles en demandaient toujours plus. Nous avons le sentiment de leur mauvaise fois. En plus, elles nous mentionnent un problème de poutre et la personne qui était en charge de l'expertise obligatoire du diagnostic de la maison nous indique dans son rapport qu'il ne fait pas apparaître de facteur de dégradation du bâti (il est monté dans la partie sous toiture qu'elles mentionnent).
D'ailleurs, il va nous reconfirmer la semaine prochaine (retour de vacances).
Dans l'acte vente il est bien stipulé de prendre le bien avec les vices cachés de vétusté.

Merci d'avance pour votre conseil et votre aide dans la réponse à leur donner
Mick07

Par **mimi493**, le **28/08/2011** à **21:02**

[citation]Dans l’acte vente il est bien stipulé de prendre le bien avec les vices cachés de vétusté. [/citation] sauf que s'il y a de l'humidité, c'est que vous connaissiez l'existence du vice et que vous l'avez volontairement caché (article 1643 du code civil)

Par **Mick07**, le **28/08/2011** à **21:54**

Re-bonjour mimi493,
Je n'ai pas mis tout le texte comme suit :

« de prendre le bien ci-dessus désigné dans l’état ou il se trouvera au moment de réitération de la vente sans garantie pour quelque cause que ce soit de l’état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices même cachés de vétusté sauf disposition législative ou réglementaire contraire analysée le cas échéant aux présentes ».

D'autre part, dans un courriel du nouveau propriétaire il est stipulé comme suit :

point 4) Il y a d'autes défauts dans la maison - comme par exemple l'humidité sous le toit - que nous avons constaté lors de notre visite et que nous avons acceptés sans avoir demandé une baisse de prix.

Merci de me dire si c'est toujours volontaire de notre part

Mick07

Par **mimi493**, le **29/08/2011** à **00:20**

Un courriel n'a aucune valeur probante au civil sauf s'il a été signé numériquement ou que l'autre partie reconnait l'avoir envoyé (dans les autres cas, vous auriez pu le fabriquer de toute pièce). Vous auriez du inclure la description du bien et ses défauts dans le compromis de vente ou l'acte de vente.

L'exclusion de la garantie des vices cachés pour une vente entre particuliers ne fonctionne que pour les vices que le vendeur ignorait.
La charge de la preuve appartient à l'acheteur.

Par **fif64**, le **29/08/2011** à **10:11**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En ce qui concerne le "facteur de dégradation du bâti", il ne concerne que le diagnostic relatif au plomb, donc aucun lien avec la poutre.

Par **Mick07**, le **29/08/2011** à **21:17**

Bonjour fif64,

L'expert en diagnostic m'a réconfirmé ce jour qu'il n'y avait pas de poutre qui était en train de s'éffondrer (mot textuel dans le courriel de l'acquereur) et il nous l'aurait dit lors de sa visite si cela avait été le cas.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés