



## Besoin d aide svp suite vente maison nouveau proprietaire m'attaq

Par **philix**, le **05/08/2008** à **19:07**

MERCI

Par **coolover**, le **05/08/2008** à **20:15**

Bonjour philix.

En tant que vendeur, tu es tenu à la garantie légale des vices cachés (Article 1641 et suivants, code civil).

Cependant, tu n'es pas tenu de garantir tous les défauts mais seulement les défauts qui :

- existaient lors de l'achat
- n'étaient pas apparents ou visibles lors de l'achat
- empêchent l'utilisation normale de la maison
- ne sont pas dus à l'usure normale ou la vétusté

Comme tu le vois, cela fait de nombreux critères à remplir et en particulier, il y a des chances de penser que le problème dont te parle ton acheteur est dû à la vétusté ou n'existait pas au moment de la vente.

Mais en plus, 99% des actes de vente prévoient ce qu'on appelle une "clause exonératoire des vices cachés", c'est à dire une clause qui prévoit que la garantie des vices cachés ne s'applique pas et que l'acheteur renonce à l'invoquer.

En ce cas, ton acheteur ne peut agir contre toi que s'il prouve en plus que tu connaissais le défaut, ce qui rend la chose encore plus difficile.

Vérifies si une telle clause est dans ton acte de vente. Je parierais que oui :)

Dans tous les cas, voilà ce que ton acheteur, son expert et son assurance doivent être en mesure de prouver avant de te reprocher quoique soit.

Rassure toi, ce type d'action est fréquente et ne mène pas souvent bien loin....  
En cas de difficultés, rappelle leur les règles que je viens de t'indiquer.

Par **Tisuisse**, le **06/08/2008** à **08:50**

Pourquoi avoir ouvert un second topic sur cette affaire ?

Par **coolover**, le **06/08/2008** à **09:44**

Ah ? Je n'ai pas vu le second topic :)

MAis je pense que notre ami philix a modifié son message et effacé l'une des réponses qu'il nous avait fait :)

Rien de grave tant qu'il a eu sa réponse :)