



Dégâts des eaux avant compromis, qui est remboursé ?

Par **fredP**, le **28/07/2010** à **14:40**

Bonjour,

Je vous explique mon problème:

Il y a déjà un an, j'ai mis mon appartement en vente et j'ai eu quelques visites dont un couple qui "accrochait" bien.

Ce couple a donc fait 2 visites (la 2ème pour vérifier que leurs meubles passaient). Ils revenaient pour une 3ème visite avec des artisans, pour faire chiffrer le "relooking" de l'appartement. La veille de cette visite, nous constatons un dégâts des eaux venant de l'étage supérieur (la peinture du plafond marquée dans un coin). Nous signalons tout de suite cet imprévu au couple lors de leur 3ème visite et ça ne les choque pas plus que ça, étant donné que la déco allait être refaite.

Bref, ce couple donne suite, nous signons le compromis puis l'acte de vente définitif (en l'état, bien précisé par le notaire avec rappel du dégâts des eaux ayant eu lieu avant le compromis). Un des monsieur du couple étant ancien assureur, il s'est proposé de prendre en charge les démarches administratives histoire que tout soit réglé rapidement. Naïvement, nous acceptons, pensant qu'il s'agissait d'un "coup de main" de quelqu'un habitué de ce genre de choses...

Samedi dernier, il nous rappelle pour savoir si nous avons été remboursés (je me disais "sympa, il regarde si tout est bien fait", j'ai vite déchanté...). Je réponds par l'affirmative et voilà qu'il continue avec un : "et alors.... ?" Surpris, je lui dis qu'il n'a jamais été question par oral et encore moins par écrit, que les frais remboursés par notre assurance lui soient reversés, et là, il me raccroche au nez en disant que ça ne s'arrêterait pas là...

Ce midi, j'ai donc eu droit à un RAR avec un ton... ("multiples relances de ma part" = 1 appel, "prétextes falacieux" de notre part pour décaler le remboursement, etc...) et donc, le voilà qui

me menace de poursuites si je ne lui rembourse pas ce que notre assurance nous a versé !!

Je n'y connais rien en droit, mais franchement, ça n'a aucun sens!! le dégâts des eaux a eu lieu avant le compromis, il était au courant avant le compromis, il a signé l'acte de vente "en l'état", il n'y a eu aucun accord sur ce remboursement entre nous... je ne vois pas pourquoi, je devrais lui verser cette indemnité !!

Quelqu'un peut il m'aider ? m'éclairer sur le sujet ?

Merci beaucoup !

Par **chaber**, le **28/07/2010 à 15:27**

Bonjour,

Le compromis et l'acte notarié font-ils référence à ce dégât des eaux? Si oui il aurait dû y avoir moins-value.

Si comme souvent il est mentionné vente en l'état sans réserve, le compromis et l'acte de vente sont parfaits. L'acquéreur ne peut alors invoquer le vice caché (qui d'ailleurs devait être visible.)

Il appartenait à l'acquéreur de faire mentionner ce dommage dans le compromis et dans l'acte de vente, et d'en faire réserve concernant le prix d'achat.

Sachant que les réparations ne sont pas une obligation, vous pouvez être indemnisé par l'assureur, comme c'est votre cas.

Le conseil du couple aurait dû s'intéresser au problème avant la signature du compromis pour vous faire baisser le prix éventuellement.

[fluo]C'est l'acheteur qui doit prouver l'existence d'un vice caché[/fluo]. Pour réussir sa poursuite contre le vendeur, il doit prouver les éléments suivants :

il a fait un examen sérieux du bien avant l'achat, mais cet examen ne lui a pas permis de découvrir le vice;

le vice existait au moment de la vente. Ce fait est présumé en faveur de l'acheteur quand il achète d'un vendeur professionnel ou quand il constate le vice peu après l'achat, mais il pourrait être contesté par le vendeur;

s'il avait connu l'existence du vice, il n'aurait pas acheté le bien ou il l'aurait payé moins cher;
ou

le vice empêche le bien de servir à l'usage pour lequel il a été acheté.

Si un expert a examiné le bien avant l'achat, l'acheteur peut le faire témoigner devant le tribunal et déposer le rapport d'inspection qui prouve que le vice n'était pas apparent. Il peut aussi retenir un nouvel expert.

Quant au vendeur, à l'inverse, il doit prouver que le vice était apparent ou que l'acheteur le connaissait, ou encore qu'il n'existait pas au moment de la vente. Il peut aussi prouver que le problème est dû à une simple usure normale du bien ou à sa mauvaise utilisation par l'acheteur. Le vendeur peut retenir les services de son propre expert.

Par **fredP**, le **28/07/2010** à **16:25**

Merci de votre réponse!

Non, ni le compromis, ni l'acte notarié ne font état de réserve (pas plus sur ce point que sur autre chose d'ailleurs).

Si je comprends bien, il ne me reste plus qu'à réunir les pièces:
compromis + acte notarié
déclaration de sinistre

et répondre en LAR que je ne suis pas tenu de lui reverser cette indemnité puisque non soulignée dans les actes notariés ?

Par **chaber**, le **28/07/2010** à **17:29**

L'acquéreur et son "conseil" tentent un coup. C'est normal d'essayer

Vous pouvez [fluo]simplement[/fluo] répondre que compromis et contrat signé chez le notaire ne font mention d'aucune réserve sur des dommages [fluo]visibles[/fluo] lors des différentes visites et que vous classez la réclamation.

.