



Accusation Vice caché et annonce trompeuse

Par **Roupie77**, le **29/01/2021** à **21:30**

Bonjour et merci par avance pour vos conseils,

Début 2017, mes parents (70 ans) ont fait effectuer (sans devis) un démoissage + application d'une peinture hydrofuge + remplacement de quelques liteaux et environ 600 tuiles de la toiture de leur pavillon. On a la facture qui indique tous ces éléments pour la somme de 8.000,00 €.

Fin 2017, mes parents mettent leur maison en vente par agence. L'annonce parue indique « toiture rénovée » selon la facture qu'on leur a transmise.

Un jeune couple est venu 4 fois visiter la maison avec l'agence (sans la présence de mes parents) dont 3 fois avec des entreprises pour évaluer les travaux à réaliser. Ils sont également montés dans le grenier, qui était encombré par des cartons et affaires de mes parents qui y habitaient encore. Le couple a fait une offre à 18.000 € en dessous du prix. Mes parents ont accepté l'offre.

Mes parents ont acheté un appartement et ont déménagé en province.

Début 2018, ils ont reçu un appel des acheteurs se plaignant de l'état de la toiture. Ils n'ont pas donné suite. Ils ont ensuite reçu un courrier d'un avocat les mettant en demeure de régler une somme de 50.000 € pour la réfection complète de la toiture pour « vices cachés » et « annonce trompeuse ». Mes parents ont enclenché leur protection juridique et n'ont pas donné suite. Quelques mois plus tard, ils ont été convoqués à une conciliation avec un médiateur qui a proposé de diviser la somme par deux (25.000 € par partie). Le devis me paraissant très cher et non représentatif (remplacement de toutes les gouttières qui ont été remplacées deux ans auparavant). Nous avons donc refusé. Les mois sont passés, nous n'avons pas donné

suite.

Mes parents ont été convoqués ensuite à un rendez vous dans la maison, avec un expert judiciaire. Sur place, l'expert est monté dans le grenier et j'ai pu l'y accompagner. J'ai en effet constaté le mauvais état de la toiture : liteaux cassés (sûrement par l'entreprise qui a marché sur la toiture quand elle a repeint les tuiles), tuiles qui s'effritent, fléchissement léger des chevrons et quelques infiltrations. Mais il n'y pas eu de volonté de cacher l'état de la toiture, mais mon père (qui n'y connaît rien) avait essayer de réparer des liteaux cassés avec de morceaux de liteaux qu'il a fixé sous quelques un qui étaient cassés.

L'expert reconnaît des désordres et nous a conseillé de trouver une solution à l'amiable afin d'éviter d'aller jusqu'au procès qui pourrait durer longtemps et pour lequel, le jugement pourrait être incertain. Les acheteurs sont favorable pour que nous essayons de trouver un accord à l'amiable.

J'ai donc fait venir 1 expert en couverture/charpente pour des constructions traditionnelles qui confirme également la nécessité de faire de travaux de remplacement de toutes les tuiles (150 m²), des liteaux et de quelques chevrons. Il estime les travaux à 30.000 € et m'a conseillé de faire appel à des artisans. J'en ai contacté deux et j'aurais des devis dans la semaine. L'acheteur fait effectuer des devis de son côté.

J'aurais besoin de vos avis sur les points suivants :

Pensez vous que les accusation de vice-caché et annonce trompeuse (toiture rénovée) peuvent être retenues ?

Pensez vous que nous devons trouver un accord ou traîner jusqu'au procès ?

Si accord, pensez vous que nous devons proposer de prendre quelle part à notre charge ?

Auriez vous d'autres conseils ?

Merci par avance

Par **ravenhs**, le **29/01/2021** à **23:46**

Bonjour,

Avant de négocier quoi que ce soit il paraît utile d'attendre le pré-rapport de l'expert. En effet, si vous êtes dans le cadre d'une expertise judiciaire (expert nommé par une ordonnance de référé par le président du tribunal judiciaire) il a l'obligation d'émettre un pré rapport pour que vous puissiez formuler vos « Dire » et il devra y répondre avant de déposer son rapport. Il faudrait peut être l'interroger aussi sur la responsabilité de l'entreprise qui est intervenue à la demande de vos parents afin d'essayer d'obtenir un partage de responsabilité. Il est important que le rapport soit opposable à cette entreprise et il faudra peut être le cas échéant saisir à nouveau le juge des référés pour que les opérations lui soient déclarées communes et opposables.

Si ce n'est pas encore le cas prenez un avocat car le vice caché est avant tout une notion juridique et il y a des conditions à remplir (c'est pas suffisant de constater un vice) et si vous êtes assignés par la suite en ouverture de rapport il en faudra de toute façon un car vu le

montant des demandes la représentation par avocat sera obligatoire.
Cordialement

Par **ravenhs**, le **29/01/2021** à **23:56**

PS: sur « l'annonce trompeuse » Quid de la responsabilité de l'agence qui en qualité de professionnel du secteur aurait peut être dû rédiger l'annonce en des termes moins ambigüe et aurait dû solliciter la facture.

Par **Tisuisse**, le **30/01/2021** à **07:33**

Bonjour,

Je suis très étonné de la réclamation des acheteurs.

En effet : ils ont visité 4 fois la maison, sont montés dans le grenier, ont fait intervenir des professionnels en vue de faire des travaux, or, des linteaux cassés, des chevrons à changer, ne peuvent pas être cachés par des affaires de vos parents, c'est donc visible, ce n'est pas un vice caché.

Par ailleurs, tous les actes définitifs de propriété établis par les notaires comporte une clause de renonciation à recours des acheteurs contre les vices cachés, les acheteur prenant le bien "en l'état". Il faudrait donc contacter le notaire qui a établi l'acte de transfert de propriété pour obtenir la présence de cette clause. L'avocat de vos parents devraient pouvoir, grâce à ça, mettre fin à toutes les poursuites.

Par **Lag0**, le **30/01/2021** à **11:00**

Bonjour Tisuisse,

Le problème ici, c'est que l'annonce indiquait "toiture rénovée", ce qui peut être considéré, vu l'état réelle de la toiture, comme une tromperie de la part du vendeur.

Sans cette indication, je serais d'accord avec vous, mais malheureusement, elle permet à l'acheteur de lancer une procédure pour dol.