



## Procédure pour vice caché et/ou dol

Par **Mickana**, le **27/03/2020** à **15:52**

Bonjour,

Nous avons acheté il y a 3 ans une maison des années 75.

Nous sommes passés par une agence, mais les propriétaires ont mené la vente. Avant l'achat nous avons constaté 2 micro fissures visibles en façade, le propriétaire étant l'architecte de la maison, nous avait rassuré en nous disant que c'était de simple fissure de retrait, normales, visibles depuis la construction et non évolutives. Depuis 2019, les fissures se sont intensifiées, ce ne sont plus des micro fissures, mais de grosses fissures et d'autres sont apparues. Inquiets, nous avons fait venir un expert et son verdict est sans appel, la maison bouge et a de gros problème de solidité, certaines choses ont été masquées et il est évident pour lui que les anciens propriétaire étaient au courant des problèmes de la maison. L'affaire va aller au tribunal des référés, la conclusion de la partie adverse est qu'elle refuse la mise en œuvre d'une expertise prétendant que la demande est irrecevable et infondée, car bénéficiant d'une clause rémunératoire de garantie.

L'avocat que nous avons contacté nous annonce au minima un coût total de 10.000 €. Ma protection juridique (Pacifica), nous fait savoir qu'elle ne pourra pas prendre en charge tous ces honoraires et que, de plus, les trouve exorbitants, notant qu'il demande un honoraire de résultat sur les sommes recouvrées de 10 % TTC.

A ce point, mes questions sont les suivantes :

Pensez-vous que nous pouvons remporter cette affaire ? Les sommes mises en jeu, l'argent dépensé pour réparer la maison si nous n'avons pas gain de cause (+ de 70.000 €) et notre crédit en cours, ce sont tant d'éléments qui nous font pencher dans les deux sens. Nous ne voulons pas laisser passer, mais nous ne voulons pas non plus perdre plus de 10.000 € s'il

est clair que l'affaire n'en vaut pas la peine.

Les honoraires de l'avocat sont-ils corrects ? ou sont ils exorbitants comme nous le fait savoir notre conseiller PJ ? Nous sommes conscient que ces coûts peuvent être élevés et nous ne sommes pas contre payer un avocat un peu plus que la normale. Conscients que c'est un travail de dur labeur et impliquant l'habileté de la personne mandatée.

J'ai plusieurs documents, comptes rendu des 2 parties, lettre de mission qui peuvent aider à voir plus clair notre dossier.

Merci d'ores et déjà de vos réponses, bien cordialement.

Par **nihilscio**, le **27/03/2020** à **16:57**

Bonjour,

[quote]

L'affaire va aller au tribunal des référés, la conclusion de la partie adverse est qu'elle refuse la mise en œuvre d'une expertise prétendant que la demande est irrecevable et infondée, car bénéficiant d'une clause rémunératoire de garantie.[/quote]

Qu'est-ce que cette "clause rémunératoire de garantie" ?

Je ne vois pas l'intérêt du référé. Une affaire complexe se traite au fond.

[quote]Pensez-vous que nous pouvons remporter cette affaire?[/quote]

A moins d'être expert en bâtiment et d'avoir examiné la maison, impossible de le savoir.

[quote]

Les honoraires de l'avocat sont-ils corrects?[/quote]

Prenez contact avec un ou deux autres avocats pour vous faire une idée.

Par **Tisuisse**, le **28/03/2020** à **07:48**

Bonjour,

Je rappelle que les honoraires d'un avocat sont libres mais ils doivent faire l'objet d'une convention écrite et signée par les parties (avocat et client). Ces coûts, qui semblent élevés, comportent les frais de procédure par devant Dame Justice mais aussi les frais même de l'avocat (déplacement, téléphone/fax, courriers, temps passés, etc.) et cela a un coût. Seul le Bâtonnier pourra, eu égard au dossier, estimer si les honoraires demandés sont exagérés ou non.

En ce qui concerne l'acte d'achat et de propriété, ceux-ci renferment toujours une clause de renonciation à recours de l'acheteur contre son vendeur, pour vice cachés. A savoir si le tribunal tiendra compte de cette clause ou non car, le vendeur étant l'architecte de cette maison, c'est un professionnel, il aurait dû prendre toutes les mesures en son pouvoir, selon

les règles de l'art de son métier, pour éviter ces désagrément. Le recours pouvant alors se faire sur la base du dol (tromperie volontaire, non information volontaire par le vendeur). Ce sera à votre avocat de prendre toutes les mesures en conséquence.

Pacifica est la Compagnie d'assurance du Crédit Agricole et le personnel d'agence, s'il est compétent sur le plan financier (comptes et placements) ne l'est pas du tout sur le plan du droit des assurances, ce ne sont pas des assureurs mais des banquiers. Cette situation n'est pas l'apanage du CA mais on la retrouve dans tous les guichets des banques. Il faut en tenir compte avant de s'assurer.

Par **morobar**, le **29/03/2020** à **10:28**

Bonjour,

[quote]

la demande est irrecevable et infondée, car bénéficiant d'une clause rémunératoire de garantie.

[/quote]

A mon avis il faut lire une disposition exonératoire du vice caché comme tous les contrats de vente immobilière.

C'est l'enjeu du débat, vice caché ou dol.

Bien lire ET OU et non ET/OU car le vice caché n'est pas garanti alors que le dol l'est.

Par **Mickana**, le **06/04/2020** à **19:21**

Bonsoir,

Merci pour vos réponses.

Quand je vous lis et écoute les conseils ; il ressort que pour mener une affaire à bien, tout dépend des choix de l'avocat et sa façon de travailler.

Il semblerait qu'il y ait beaucoup "d'équations" possibles pour arriver au résultat. Comment savoir qui défendra le mieux l'affaire... Pas simple, d'y voir clair dans cet univers peu familier.

Merci encore à vous pour vos réponses.