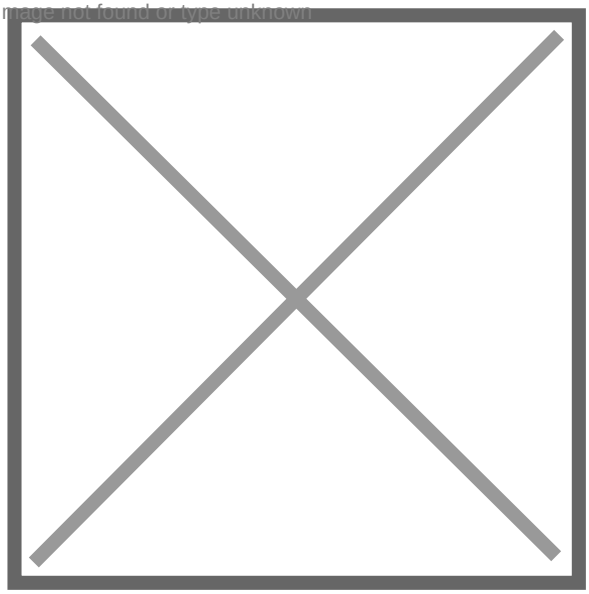
Image not found or type unknown



S'agit-il de Vices Cachés ?

Par **valerie444**, le **21/02/2018** à **09:50**

Bonjour,
Nous avons vendu notre maison le 16 novembre 2016 en loire atlantique. Hier le nouveau propriétaire m'appel pour me dire que pleins de choses ne vont pas dans la maison, " la maison par en ruine" j'avoue que nous sommes restés sans voix....
voici les points invoqués lors de la conversation par cette personne : les plinthes du toilette de l'étage se décolle, dans la chambre parenale les placards ferment mal, dans la chambre n° 2 les placards ne sont pas ajustés et au-dessus de la porte le platre tombe, les joins à la chaux du mur en pierre du bureau sont craquelés (il était comme cela lors de la vente, et cela n'a aucune conséquence sur la solidité du mur qui fait 40 cm d'épaisseur.) Le nouveau propriétaire demande à nous rencontrer pour trouver une solution... Que devons faire ? nous pensons qu'il souhaite que nous intervenions pour effectuer les réparation 15 mois après la vente. Que risquons nous ? s'agit il de vice ? nous sommes un peu perdus et très inquiets...
Ce nouveau propriétaire loue la maison sur un site très connus sur internet. A savoir qu'il a effectué 15 locations entre mai 2017 et septembre dernier. Nous avons lu les avis déposés sur le site, et nous avons remarqué que chaque location était de plusieurs couples avec des enfants, soit un minimum de 8 personnes.
Pourriez me dire se que nous devons faire ? acceptez un rendez vous sur place ? contacter notre notaire pour qu'il envoie un courrier ? devons nous effectuer les réparations ?
En vous remerciant sincèrement de votre réponse.
Bien cordialement

Par **morobar**, le **21/02/2018** à **10:09**

Bonjour,

Il parait urgent de ne rien faire.
A propos des griefs allégués:
* vices cachés:
Il est vraisemblable que l'acte de mutation comporte une clause vous exonérant de la garantie des vices cachés. Les notaires l'incluent systématiquement.
De toutes faons il ne s'agit pas de vices cacchés, puisque visibles à l'examen.
* vices apparents: ils étaient visibles, donc non cachés mais surtout non dissimulés.
Le prix de vente est censé tenir compte des éventuels travaux à faire selon l'état visible de la maison, intérieur comme extérieur.
Les défauts mentionnés ne peuvent pas échapper à la vue dans le cadre d'un examen normal des lieux.

Par **nihilscio**, le **21/02/2018** à **10:16**

Bonjour,

Votre acheteur n'est pas sérieux. Un vice caché est par définition un défaut qui n'est pas visible à moins de mener une investigation qui sort de l'ordinaire. Plusieurs de ceux qui vous sont signalés sont visibles. Ensuite, les actes de ventes de biens immobiliers comportent systématiquement une clause exonérant le vendeur de son obligation de garantie des vices cachés. Le vendeur ne doit garantie que pour les vices qu'il connaissait et qu'il a volontairement dissimulés.

Les petits défauts constatés sont normaux dans un immeuble ancien. Si certains défauts n'étaient pas visibles lors de la vente mais apparaissent maintenant, à votre acheteur de prouver qu'ils existaient déjà et que vous les lui avez volontairement cachés.

A votre place je répondrais très fermement qu'il a acheté dans l'état sans garantie, que vous ne lui devez rien et que vous refusez de le rencontrer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés