



Litige vendeur acheteur, vice caché

Par backstroke

Bonjour,

Mon ex compagne et moi avons vendu en Mars 2022 notre appartement équipé d'une Pompe à chaleur air-eau réversible installée par les propriétaires précédents en 2008.

La pompe à chaleur a fonctionné jusqu'à l'été 2022 lorsqu'ils ont voulu la faire fonctionner en mode climatisation.

Les acheteurs nous demandent maintenant de prendre en charge les réparations (devis à 2300 euros) pour régler ce problème à l'amiable. En effet, ils affirment que la panne provient de l'absence d'entretien et contrôle qui est obligatoire. Sinon, ils seraient contraints de faire appel à un expert pour lancer une procédure de vice caché.

Nous n'avons évidemment pas connaissance d'un vice sur cette pompe à chaleur qui aurait causé cette panne (circulateur et cartes électroniques).

J'ai posé la question sur un forum de chauffagistes, il s'avère que le contrôle obligatoire des pompes à chaleur l'est pour des raisons environnementales (fuites de liquide frigorigère, incendie). Et que même avec un entretien, la panne aurait pu survenir.

Les acheteurs sont ils dans leur droit ? Ou essaient ils de nous faire payer à leur place ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour

Relisez l'acte de vente. Il contient probablement une clause qui dégage votre responsabilité en cas de vice caché.

Par backstroke

Bonjour et merci pour votre réponse, voici la clause :

"ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

? des vices apparents,

? des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

? si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,

? ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR."

Cette clause serait donc en notre faveur si je comprends bien ?

Par yapasdequoi

Voilà.

Sauf si l'acquéreur peut prouver que vous aviez connaissance d'une défaillance de l'équipement... dans ce cas vous pouvez être assigné pour dol.

Par backstroke

L'absence d'entretien et de contrôle obligatoire peut elle être une cause de connaissance d'un problème ? Car c'est l'argument de leur demande.

Par yapasdequoi

C'est envisageable, mais seul un juge peut le décider.