



Assignation pour vice caché / annonce trompeuse

Par Roupie

Bonjour à tous !

Voici le contexte :

Mes parents, âgés de 70 ans ont mis leur maison en vente à 348 000 euros (net vendeur) en passant par une agence via un mandat d'exclusivité (15 000? de commission d'agence)

Avant de mettre la maison en vente, mes parents ont fait effectuer quelques travaux de remise en état à savoir :

- Remplacement des fenêtres bois par du PVC double vitrage
- Remplacement des gouttières (c'est moi qu'il l'ai fait avec un ami)
- Nettoyage, démoussage de la toiture, remplacement de quelques tuiles et liteaux abîmés et cimentation du faîtage et du pied de cheminée et peinture des tuiles par une solution hydrofuge. Le tout par une entreprise de couverture (facture de 8 000,00?)

Une fois le mandat signé :

L'agence se charge de mettre en vente le bien à 348 000 euros (net vendeur)

L'agence se charge des visites en l'absence de mes parents (demande de l'agence)

Un jeune couple intéressé par le bien est venu visiter 4 fois la maison, est monté dans les combles et est venu avec une entreprise pour faire chiffrer les travaux d'aménagement intérieur.

Une offre est faite à 330 000 (18 000 de négociation liée aux travaux estimés par l'entreprise des acheteurs)

Mes parents qui souhaitent déménager en province, ont accepté l'offre.

La vente est conclue.

Situation actuelle :

Quelques mois plus tard, mes parents reçoivent un appel en direct des acheteurs qui leur dit que "la toiture est en très mauvaise état et qu'elle risque de leur tomber dessus". Ma mère, après une conversation qui s'éternise, lui demande ce qu'ils attendent d'eux, ils lui répondent "une toiture neuve".

Ils n'ont pas donné suite, ont bloqué le numéro de l'acheteur qui rappelait sans cesse et m'ont alerté.

Quelques semaines plus tard, ils ont reçu un courrier d'un avocat qui leur dit que (termes exacts du courrier) :

- les acheteurs ont constaté des tuiles très anciennes, des traces de moisissures, des lattis en mauvais état
- l'annonce rédigée par l'agence précisait que la toiture avait été rénovée
- ils s'estimaient avoir été trompé et que la maison présente un vice caché
- un devis de réfection du toit a été fait pour la somme de 44 000 euros (devis d'une entreprise de tout corps d'état joint au courrier) pour un remplacement de :
 - > l'ensemble des tuiles,
 - > l'ensemble des liteaux
 - > l'ensemble des gouttières et descente d'eaux pluviales
- mes parents sont mis en demeure de payer cette somme sous risques d'être poursuivis

Mes parents ne répondent pas et ne donnent pas suite, mais prennent attache auprès de leur protection juridique qui ouvre un dossier et un avocat les assiste.

Ils sont alors assignés en référé au TGI.

Un huissier (et non un expert) a rendu un rapport avec photos qui montrent des tuiles anciennes, 2 liteaux cassés.

Mes parents sont alors convoqués à une conciliation en région parisienne (mes parents habitent à 450 km). Lors de cette conciliation, le couvreur qui a effectué les travaux pour mes parents est convoqué ainsi que les deux parties.

Le couvreur explique à cette conciliation qu'il n'a pas été sollicité pour une rénovation de toiture, mais simplement pour un nettoyage, démoussage et remise en état sommaire (Ce sont le genre d'artisans que vous trouvez dans les galeries

marchandes des centres commerciaux). L'agence a employé d'elle même le termes "Toiture rénové".

Les devis des acheteurs sont présentés et il est demandé comme accord amiable à mes parents de régler la moitié de la somme des travaux de réfection complète de la toiture (21 500 euros).

Sur les conseil de l'avocat, mes parents n'ont pas souhaité donner de réponses immédiates et ont demandé un devis comparatif par une entreprise choisie par eux.

Le conciliateur conseille à mes parents d'accepter une offre afin de ne pas avoir à subir les désagréments (frais à avancer, souci et stress) lié à un jugement.

Nous sommes aujourd'hui dans l'attente du devis comparatif et du conseil de leur avocat
Heureusement que je les assiste, vous n'imaginez pas le stress qui ça provoque chez des personnes de cet âge.

Mes questions sont :

- 1) Sommes nous vraiment dans un cas de vice caché ? (défauts non visibles au moment de l'achat qui rendent le bien impropre à l'usage auquel il est destiné)
- 2) La responsabilité de l'agence qui a rédigée l'annonce peut-elle être engagée (Ils n'ont pas été assignés ou convoqués à la conciliation)
- 3) Pensez vous qu'il faille vraiment trouver un accord à l'amiable ? Surtout à ce montant là ?

Merci par avance pour vos conseils et votre aide,