



Désordres ou vices cachés

Par Maple

Bonjour,

J'ai vendu, en 2020, il y a moins de 2 ans, une maison des années 1970 en bord de mer.
Je l'avais achetée en 2018, gardée moins de 2 ans.

Aujourd'hui, mon acheteur, via sa protection juridique, me signale avoir eu 2 très importants dégâts des eaux (suite aux intempéries semble-t-il) et me réclame le remboursement des tous les frais inhérents à ces dégâts.

Il déclare que n'auraient pas été portés à sa connaissance des « vices et défauts cachés, des désordres »
OR, le titre de propriété fait bien apparaître et précisément la nature des travaux réalisés sur les 2 points où se situent les dégâts des eaux.

1 , par la terrasse en étage :

Lors de mon achat en 2018, la veille de la signature notaire, un dégât des eaux a eu lieu. Les propriétaires ont fait venir le même jour une entreprise pour faire réaliser les travaux nécessaires. Jamais eu de problème depuis.
Je dispose des factures au nom des vendeurs.

2 , par la toiture en pente (réalisée par l'ancien propriétaire) :

il y avait des infiltrations que j'ai réparé moi-même en posant en apposant une bande bitumée. Plus d'infiltration depuis.

Suis-je vraiment responsable de ce qui arrive ?

Bien cordialement, Dominique, Retraitée du secteur assurances

Par janus2

Bonjour,

Je suppose que l'acte de vente contient la clause d'exonération des vices cachés, donc de ce coté là, votre acheteur ne peut rien faire.

Sa seule action possible serait pour dol, à condition qu'il démontre que vous étiez au courant des vices et que vous les avez volontairement cachés pour le tromper. Ce qui, à vous lire, n'est pas le cas puisque pour vous, tout était réparé correctement.

Par Maple

Merci je suis un peu rassurée et merci pour votre prompte réponse. Je pense qu'un avocat sera nécessaire malgré tout.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Selon les travaux, et la date, ils peuvent être couverts par une garantie décennale. Avez vous gardé les infos sur les entreprises qui sont intervenues ?

Par Maple

Merci pour intervention.

Sur le point 1 il s'agit d'un artisan local (choisi et payé par mon vendeur en 2018) je dispose des devis établis au nom de mes vendeurs mais j'ignore s'il avait une garantie décennale.

Quant au point 2 : c'est moi qui ai posé une bande bitumée? cette réparation est notée dans l'acte et précise qu'elle concernait des infiltrations et humidité

Par Maple

Merci je suis un peu rassurée et merci pour votre prompte réponse. Je pense qu'un avocat sera nécessaire malgré tout.

Par yapasdequoi

S'il n'y a pas de garantie décennale, c'est vous qui devez assumer cette garantie.
C'est donc à vous de payer les réparations si besoin, pendant les 10 ans qui suivent, en cas de nouveau sinistre.
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034>

Par Maple

L'entrepreneur bien installé localement en a une.
Merci pour votre accompagnement

Par yapasdequoi

L'acheteur est indemnisé par son assurance en ce qui concerne ses dégâts.
Par contre il peut vous demander de payer les nouvelles réparations, à voir si l'assurance de l'artisan couvre ses travaux, et pour la réparation faite par vos soins, vous en êtes le garant sur vos propres deniers.

Par Maple

Merci pour ses informations.