



Vente d'un appartement et vice cache

Par Visiteur

Bonjour

J'ai vendu fin octobre 2009 un appartement ancien. Il se trouve qu'aujourd'hui les nouveaux propriétaires me contactent pour m'informer que les renforts de poutres qui sont apparents et qui ont été rajoutés avant que je ne l'achète sont en train de céder. A l'origine de ces renforts des travaux a l'étage supérieur ayant alourdis le plafond. D'après les recherches effectuées ces renforts ont été rajoutés sans que la copropriété en ait été informée. Or ces renforts étant déjà la quand j'ai acheté en décembre 1993, je n'ai aucun moyen de prouver que ce n'est pas moi qui les ai mis en place. Donc les propriétaires actuels veulent m'assigner en justice pour obtenir réparation pour vice caché.

Que dois-je faire ? Je n'ai aucun moyen de prouver que ce n'est pas moi qui ai fait les travaux, a part peut-être des témoignages d'amis de pendaison de crémaillère.

Par ailleurs pour des raisons de retard pris pour les demandes de prêts et parce que je ne suis pas de nature méfiante j'avais autorisé les futurs propriétaires a commencer les travaux de rénovation presque 2 mois avant la signature chez le notaire. De leur coté les futurs acquéreurs ont fait passer des experts pour l'obtention du prêt a taux 0%, experts qui n'ont rien noté d'anormal sur leur rapport. Est-ce que ces faits peuvent être considérés comme des preuves de bonne foi de ma part ?

Dois-je dors et déjà prendre un avocat ?

Merci

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai vendu fin octobre 2009 un appartement ancien. Il se trouve qu'aujourd'hui les nouveaux propriétaires me contactent pour m'informer que les renforts de poutres qui sont apparents et qui ont été rajoutés avant que je ne l'achète sont en train de céder. A l'origine de ces renforts des travaux a l'étage supérieur ayant alourdis le plafond. D'après les recherches effectuées ces renforts ont été rajoutés sans que la copropriété en ait été informée. Or ces renforts étant déjà la quand j'ai acheté en décembre 1993, je n'ai aucun moyen de prouver que ce n'est pas moi qui les ai mis en place. Donc les propriétaires actuels veulent m'assigner en justice pour obtenir réparation pour vice caché.

Que dois-je faire ?

Faut pas s'inquiéter à priori.

En effet, les contrats de vente signés devant notaire contient dans 99% des cas, une clause d'éviction de la garantie des vices cachés. Autrement dit, le nouvel acquéreur ne peut rien faire contre vous sur ce fondement.

Il faudrait vérifier dans votre contrat de vente, mais il est très probable que la clause y soit mentionnée.

Au reste, votre responsabilité s'arrête là. S'il y a un problème, cela relève de la responsabilité du nouvel acquéreur qui a acheté un bien avec une volonté libre et éclairée et qui supporte donc toutes les charges du bien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour la reponse rapide mais a mon ses trop succinte. Ces informations ils les ont deja et ca ne les empechent pas de poursuivre leur action. A partir du moment ou je ne peux pas prouver que ce n'est pas moi qui ai effectue les travaux peuvent-ils maintenir leur accusation et qui doit prouver sa bonne foi ? Moi ou eux ?

Et par rapport au fait que leur expert pret a taux 0% n'ai rien mentionne sur son rapport est-ce que du coup ils peuvent se retourner contre lui ?

Par ailleurs j'ai un recommande de leur part qui m'attend a la poste est-ce que je vais le chercher ?

Par Visiteur

Chère madame,

Ces informations ils les ont déjà et ça ne les empêche pas de poursuivre leur action. A partir du moment où je ne peux pas prouver que ce n'est pas moi qui ai effectué les travaux peuvent-ils maintenir leur accusation et qui doit prouver sa bonne foi ? Moi ou eux ?

C'est pas parce qu'ils accusent qu'ils ont raison. Vous n'êtes pas responsable POINT si je puis dire. Que votre bonne foi soit réelle ou pas, cela n'a même pas à faire l'objet d'une quelconque discussion.

Vous les laissez faire et s'ils veulent vous assigner devant un tribunal, vous serez de toute façon obligé de prendre un avocat. La question de la bonne foi, "du qui a fait les travaux" n'a aucune incidence sur le fait que vous n'êtes pas responsable.

Par ailleurs j'ai un recommandé de leur part qui m'attend à la poste est-ce que je vais le chercher ?

Oui, bien sûr. Il faut savoir que si vous n'allez pas le chercher, alors il est réputé avoir bien été reçu à compter de la première présentation à domicile. Vous avez donc tout intérêt à le prendre.

Mais ne vous faites pas de soucis.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci. Combien de temps cette question reste ouverte ? Est-ce que dans quelques temps je pourrai revenir sur le même point pour des éclaircissements ?

Par Visiteur

Chère madame,

Combien de temps cette question reste ouverte ? Est-ce que dans quelques temps je pourrai revenir sur le même point pour des éclaircissements ?

Je peux la laisser ouverte quelques jours. Mais il faut savoir que si la question est cloturée, alors vous pouvez tout à fait faire une demande auprès de l'administrateur pour qu'elle soit décloturée: Cela n'a aucun coût et c'est très rapide!

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup, si j'ai bien compris il est urgent d'attendre

Par Visiteur

Chère madame,

Tout à fait!

Très cordialement.