



Vente immobilière - Réclamation de 15 000 ? pour vice caché après

Par Estelllle

Bonjour,

J'ai vendu ma maison en mai 2026. À ma connaissance, elle était en parfait état au moment de la vente et je n'ai jamais constaté de problème d'infiltration ou d'humidité durant les années où j'y ai habité.

En septembre 2026, le notaire m'a contacté car les acquéreurs ont signalé un important dégât des eaux provenant de la douche quelques semaines après leur entrée dans les lieux. Ils ont fait réaliser une recherche de fuite qui a conclu à une défaillance d'étanchéité entre le receveur de douche et les panneaux muraux. Le rapport préconise une réfection complète de l'espace douche.

Les acquéreurs ont ensuite refait la salle de bain et réalisé les réparations. Ils me réclament aujourd'hui environ 15 000 ? correspondant aux factures de travaux.

Lors d'une réunion amiable en présence du notaire, j'ai indiqué que je n'avais jamais eu connaissance de ce problème avant la vente. Le notaire attend désormais que je formule une proposition amiable.

L'acte de vente contient une clause d'exonération des vices cachés, mais précise également que cette protection peut être discutée lorsque les travaux en cause ont été réalisés par le vendeur lui-même.
Il me semble que la clause d'exonération des vices cachés ne me protège pas car nous avons les travaux nous même.

Mes questions sont les suivantes :

Les acquéreurs peuvent-ils obtenir gain de cause si lancent une procédure ?

Est-il préférable de ne rien proposer ou de faire une offre transactionnelle sans reconnaissance de responsabilité ?
Si une proposition amiable est envisageable, quel montant vous semblerait raisonnable au regard de la situation ?

Merci d'avance pour vos avis et retours d'expérience.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos travaux ont-ils plus ou moins de 10 ans ?

Si moins de 10 ans, il ne s'agit pas de "vice caché", mais de "garantie décennale".

Toutefois les nouveaux propriétaires devaient attendre une contre expertise ou une décision de justice avant de procéder aux travaux.

A ce jour il ne reste plus de moyen de vérifier leurs dires ni d'expertiser.... et donc vous ne leur devez rien.