



Vice caché et tromperie sur annonce (vendeur)

Par Roupie

Bonjour à tous et merci par avance pour vos conseils,

Pour essayer de faire court :

Début 2017, mes parents (70 ans) ont fait effectuer (Sans devis) un démoussage + application d'une peinture hydrofuge + remplacement de quelques liteaux et environ 600 tuiles de la toiture de leur pavillon. On a la facture qui indique tous ces éléments pour la somme de 8 000,00 ?

Fin 2017, mes parents mettent leur maison en vente par agence. L'annonce parue indique « toiture rénovée » selon la facture qu'on leur a transmis.

Un jeune couple est venu 4 fois visiter la maison avec l'agence (sans la présence de mes parents) dont 3 fois avec des entreprises pour évaluer les travaux à réaliser. Ils sont également montés dans le grenier, qui était encombré par des cartons et affaires de mes parents qui y habitaient encore.

Le couple a fait une offre 18 000 ? en dessous du prix.

Mes parents ont accepté l'offre.

Mes parents ont acheté un appartement et ont déménagé en province.

Début 2018, ils ont reçu un appel des acheteurs se plaignant de l'état de la toiture.

Ils n'ont pas donné suite.

Ils ont ensuite reçu un courrier d'un avocat les mettant en demeure de régler une somme de 50 000 ? pour la réfection complète de la toiture pour « Vices cachés » et « annonce trompeuse »,

Mes parents ont enclenché leur protection juridique et n'ont pas donné suite.

Quelques mois plus tard, ils ont été convoqués à une conciliation avec un médiateur qui a proposé de diviser la somme par deux (25 000 ? par partie). Le devis me paraissant très cher et non représentatif (remplacement de toutes les gouttières qui ont été remplacées deux ans auparavant).

Nous avons donc refusé.

Les mois sont passés, nous n'avons pas donné suite.

Mes parents ont été convoqués ensuite à un rendez-vous dans la maison, avec un expert judiciaire.

Sur place, l'expert est monté dans le grenier et j'ai pu l'y accompagner.

J'ai en effet constaté le mauvais état de la toiture : Liteaux cassés (sûrement par l'entreprise qui a marché sur la toiture quand elle a repeint les tuiles), tuiles qui s'effritent, fléchissement léger des chevrons et quelques infiltrations. Mais il n'y a pas eu de volonté de cacher l'état de la toiture, mais mon père (qui n'y connaît rien) avait essayé de réparer des liteaux cassés avec de morceaux de liteaux qu'il a fixé sous quelques uns qui étaient cassés.

L'expert reconnaît des désordres et nous a conseillé de trouver une solution à l'amiable afin d'éviter d'aller jusqu'au procès qui pourrait durer longtemps et pour lequel, le jugement pourrait être incertain.

Les acheteurs sont favorables pour que nous essayons de trouver un accord à l'amiable.

J'ai donc fait venir 1 expert en couverture / charpente pour des constructions traditionnelles qui confirme également la nécessité de faire des travaux de remplacement de toutes les tuiles (150 m²), des liteaux et de quelques chevrons. Il estime les travaux à 30 000 ? et m'a conseillé de faire appel à des artisans. J'en ai contacté deux et j'aurais des devis dans la semaine. L'acheteur fait effectuer des devis de son côté.

J'aurais besoin de vos avis sur les points suivants :

1) Pensez-vous que les accusations de vice caché et annonce trompeuse (toiture rénovée) peuvent être retenues ?

- 2) Pensez vous que nous devons trouver un accord ou traîner jusqu'au procès ?
- 3) Si accord, pensez vous que nous devons proposer de prendre quelle part à notre charge ?
- 4) Auriez vous d'autres conseils ?

Merci par avance

Par ESP

Bonjour

Vos voulez dire que vous n'avez rien avancé depuis cette date ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/assignation-pour-vice-cache-annonce-trompeuse-t16263.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/assignation-pour-vice-cache-annonce-trompeuse-t16263.html[/url]

Je vous conseille de vous faire épauler par un avocat en droit de l'immobilier.