



Vices cachés, impossible de savoir ce que l'on nous reproche

Par lenormand

bonjour et merci pour vos éclaircissements. Nous avons mis en vent en juillet 2023 notre immeuble résidentiel et commercial. trois estimations d'agences, nous visons la barre haute mais pas le maximum. Très vite une amie d'amis craque sur notre immeuble, fait deux visites, seule et avec ses parents avec qui elle achète en SCI elle fait une offre au prix de peur que le bien lui passe sous le nez. Elle effectue de nombreuses visites, nous la laissons aller et venir.

C'est un immeuble 19eme que nous avons retapé seuls en grande partie hormis le gros oeuvre, électricité, fenêtres et certains morceaux de toiture. Très vite après la remise des clés elle s'énerve d'un lave vaisselle en panne que nous lui avons laissé, d'un carreau que nous avons cassé lors du déménagement mais elle ne laisse pas notre artisan le changer, et d'une baie coulissante qui ferme mal à clé (nous ne la fermions jamais à clé !).

Silence puis des rumeurs nous parviennent selon lesquelles elles nous assignerait pour vices cachés...étant particuliers notre notaire avait indiqué dans l'acte qu'ils ne seraient pas assurés,,, resteraient les défauts sciemment cachés..mais quoi ?..des fuites? les toitures en fibro étaient visibles des greniers...l'humidité dans la cave? nous avons fait en transparence avec elle venir plusieurs spécialistes qui n'avaient trouvé que des infiltrations via la chaussée pavée...nous sommes dépités car elle ne répond à aucun message, nous ne savons même pas de quoi elle pourrait nous accuser..nos échanges de mail avant la signature finale témoignent que nous étions prêts à la laisser venir seule ou avec ses experts (elle envisageait un contrôle mэрule et parasite mais avait laissé tomber devant le coût)..ce qui nous stoppe dans nos projets à venir... Merci

Par Isadore

Bonjour,

ilence puis des rumeurs nous parviennent selon lesquelles elles nous assignerait pour vices cachés
Une assignation est un acte officiel qui vous serait signifié par un commissaire de justice. Les rumeurs sont des rumeurs.

Inutile de perdre le sommeil à cause de ragots.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si cette personne recule devant le coût d'un diagnostic mэрules, vous n'avez pas grand chose à craindre.

Une procédure pour dol nécessite de démontrer que vous avez sciemment dissimulé un défaut essentiel.

Si vous recevez une assignation, vous consulterez un avocat.

D'ici là vous devriez ignorer une rumeur sans fondement.

Par lenormand

Merci pour vos messages pragmatiques et rassurants...

Par Judu95

Bonjour,

Ils doivent apporter la preuve d'une volonté de votre part d'avoir caché le vice . Donc pas de problèmes ils n'iront pas plus loin.

Par lenormand

Merci pour votre réponse

Visiblement d'après un voisin elle nous attaquerait pour dol

Nous sommes choqués...par mail nous l'avions autorisée à faire venir un expert immobilier...faire un diagnostic méréule... nous lui avons même proposé de garder notre chat pendant nos vacances et donc de vivre chez nous avant la signature définitive pour prendre ses marques... elle avait refusé.. cela ne suffit il pas à indiquer que nous n'avions rien à cacher...

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le voisin qui vous adresse l'assignation...

Attendez de la recevoir, et consultez ensuite un avocat.

C'est à la partie adverse d'apporter les preuves. Vous verrez dans le dossier quelles preuves de votre dissimulation cette personne présente.

Il n'est pas utile de multiplier les discussions sur le même sujet.

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/accuse-de-dol-annulation-de-la-vente-t48831.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/accuse-de-dol-annulation-de-la-vente-t48831.html[/url]

Par Isadore

nous lui avons même proposé de garder notre chat pendant nos vacances et donc de vivre chez nous avant la signature définitive pour prendre ses marques... elle avait refusé.. cela ne suffit il pas à indiquer que nous n'avions rien à cacher..

Non, le dol peut consister à cacher une information susceptible de peser sur la décision de l'acheteur, comme le caractère illégal d'une construction ou une procédure judiciaire avec un voisin. Ce ne sont pas forcément des choses en rapport avec l'état du bien.

Visiblement d'après un voisin elle nous attaquerait pour dol

Mais enfin pourquoi écouter ce voisin ? Même s'il est de bonne foi et a correctement compris les propos de l'acheteuse elle a pu prononcer des paroles en l'air. Si elle vous assigne pour dol il va lui falloir un avocat. Les procédures pour dol sont souvent aléatoires sauf à avoir une preuve irréfutable de la mauvaise foi du vendeur. Les gens censés ne risquent pas plusieurs milliers d'euros pour une bricole.

Si elle avait trouvé un défaut majeur et détenait une preuve de votre mauvaise foi, elle vous aurait fait écrire par son avocat un courrier menaçant pour présenter ses réclamations.

Mesurez ce que représente l'initiation d'une procédure pour dol ! La partie qui attaque doit prouver la présence du défaut et la mauvaise foi du vendeur. Il faut payer l'avocat, les constats, souvent des expertises à plusieurs milliers d'euros, s'engager dans une procédure de plusieurs années avec le risque de devoir indemniser lourdement la partie adverse...

Il faut vraiment être idiot et ne pas avoir été ramené sur terre par son avocat pour se lancer là dedans sans passer par une phase amiable (qui ne peut pas être aimable).

Je rejoins l'avis de Yapasdequoi, si cette personne recule devant un diagnostic qui coûte généralement moins de 500 euros elle ne va pas vous assigner pour dol même avec une bonne protection juridique.

Par Judu95

Bonjour

C'est sûr qu'il existe des gens malhonnêtes qui entameront des procédures payantes, surtout s'ils ont de l'argent. Leur avocat est normalement là pour les faire revenir sur terre mais un avocat vit de ses honoraires et donc des procédures abusives également. C'est son métier de prendre les affaires qui fonctionnent et celles vouées à l'échec. Rassurez-vous en tous cas, même si elle vous attaque vous n'avez rien à craindre. et pour le moment ce n'est pas le cas, ne vous laissez pas polluer par les dires de certaines personnes.