



Reproche propriétaires termites maison par nouveaux

Par Grazou40

Bonsoir,

Je me permets de vous envoyer un message concernant un souci que nous rencontrons suite à la vente de notre maison il y a quelques mois à des connaissances.

Nous avons réalisé le diagnostic traditionnel obligatoire en mars 2022, et signé l'acte définitif en août 2022. Les nouveaux propriétaires ont apparemment trouvé des termites dans une pièce, et nous disent que c'est à nous de prendre en charge tout ce qui en découlera (d'après les dires de la notaire, selon eux).

Déjà cela me surprend car nous n'avons jamais eu aucun souci de ce type en 40 ans, et de plus, il y a eu deux diagnostics réalisés au total sur un an (don't le dernier était en mars 2022 donc) précisant l'absence d'indices de termites.

Que me conseillez-vous de faire ?

Merci beaucoup d'avance.

Bien cordialement

Denise.

Par Nihilscio

Bonjour,

Relisez l'acte de vente. Il y a très probablement une clause d'exonération des vices cachés. Comme vous avez fait faire le diagnostic, cette clause fonctionne. A supposer qu'il y ait vraiment des termites, vous n'en n'aviez pas connaissance lors de la vente et vous n'avez pas de garantie à apporter aux acheteurs.

Ceux-ci ont une action en responsabilité contre le diagnostiqueur s'il est avéré qu'il y a vraiment des termites.

Vous n'avez donc rien à faire.

Par Grazou40

Merci pour votre retour.

Oui il y a bien cette clause dans l'acte , je confirme.

Nous comptions appeler le diagnostiqueur pour lui expliquer la situation, mais je voulais connaître nos droits et devoirs, et ne pas dire de bêtises, d'où l'objet de mon message de ce soir.

Par Grazou40

Et je ne comprends pas non plus pourquoi la notaire leur a dit que c'était à nous de tout prendre en charge (si présence de termites avérée) ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Il n'y a que des paroles échangées pour le moment ?

Les acquéreurs prétendent ce qu'ils veulent. Le notaire a peut-être dit autre chose...

Relisez bien l'acte de vente et le diagnostic termites.

Par Grazou40

C'est vrai, mais comme ce sont des connaissances, nous partions du principe qu'ils n'avaient pas de raison ? d'inventer? des choses.

Je vais bien relire l'acte (la clause exonération vices cachés y est, ça c'est sûr) et le diagnostic note bien l'absence de termites dans chacune des pièces.

Par yapasdequoi

Donc soyez rassuré. Et rien ne dit que ce sont des termites qui les inquiètent. Il y a d'autres insectes plus inoffensifs. Aviez vous traité votre charpente contre les xylophages ? Y a-t-il eu des travaux de toiture dans les 10 dernières années ? Si oui, retrouvez les factures, elles pourraient être utiles si les réclamations persistent.

Par Grazou40

Mis à part l'isolation qui a été renforcée, pas de travaux dessus non.

Le diagnostiqueur va passer voir ce qu'il en est, et nous fera un retour. Nous en saurons davantage à ce moment-là.

Par Grazou40

Bonsoir, du nouveau. Nous n'avons pas eu de nouvelles du diagnostiqueur, mais les nouveaux propriétaires nous ont dit qu'ils avaient eu recours à une société qui aurait confirmé la présence de termites sur une porte, et qu'il y en aurait pour plusieurs milliers d'euros, que nous devrions payer bien sûr. Que nous conseillez vous de faire ?

Dans l'acte, un passage précise qu'il y a exonération des vices cachés sauf si le l'acquéreur prouve que les vices cachés étaient connus du vendeur.

Merci beaucoup

Par Henriri

Hello !

Grazou, à votre place personnellement je ne m'impliquerais pas dans des échanges avec le diagnostiqueur... car comme il vous a été répondu vous êtes hors cause jusqu'à preuve du contraire.

Répondez aux demandes des acheteurs de consulter leur assistance juridique / assurance habitation et d'engager une action contre le diagnostiqueur.

Et laisser venir...

A+

Par Grazou40

Sur le coup nous avons été surpris et avons contacté le diagnostiqueur ne sachant pas vers qui nous tourner.. il devait passer voir mais n'avons pas eu de retour de sa part depuis.

Par Grazou40

Que voulez-vous dire ? jusqu'à preuve du contraire ? ? Quelle pourrait être notre responsabilité finalement si même le diagnostiqueur n'avait pas décelé la présence de termites ?

Par Nihilscio

Bonjour,

On vous l'a déjà dit. La clause habituelle d'exonération vous protège. Quand bien même la présence de termites serait avérée malgré un diagnostic négatif, vous avez vendu sans garantie et les acheteurs ont accepté d'acheter sans

garantie. Il n'y a rien à dire de plus. Vous n'avez aucune démarche à accomplir. Si les acheteurs insistent, ils saisiront le tribunal et ils se casseront le nez.

Ils peuvent agir contre le diagnostiqueur. Celui-ci a peut-être manqué à ses obligations de professionnel. C'est une affaire entre lui et eux. Vous n'avez aucune responsabilité dans cette affaire.

Par Henriri

(suite)

"Jusqu'à preuve du contraire" était juste une formule. Vous êtes de bonne foi, vous avez fait les choses dans les règles, vous avez vendu une maison réputée sans termites grâce au diagnostic négatif.

Si l'acheteur a des preuves du contraire il peut mettre une cause le vendeur. Exemple inventé : l'acheteur fait faire un diagnostic qui se révèle positif... il cherche et trouve un second diagnostiqueur malhonnête celui-là qui lui vend un diagnostic négatif. L'acheteur fait son enquête et arrive à découvrir le pot aux roses... et peut attaquer le vendeur.

A+

Par janus2

Que voulez-vous dire ? jusqu'à preuve du contraire ? ?

Bonjour,

Cela signifie que si l'acheteur veut vous attaquer pour dol (puisqu'il ne peut pas le faire pour vice caché), ce sera à lui de prouver que vous saviez qu'il y avait des termites et que vous l'avez volontairement caché pour parvenir à la vente. En tout cas, comme mes camarades, je ne comprends pas l'intervention du notaire. C'est son job de connaître les lois et de conseiller ses clients. Étonnant donc qu'il ait dit à vos acheteur que vous portiez la responsabilité de ce problème...

Par Grazou40

Bonjour, merci pour votre dernier message, je comprends l'idée.
Aucune idée pour la version de la notaire.. après effectivement il n'y a rien eu de dit officiellement.

Par yapasdequoi

Pour le moment vous n'avez même pas de preuve que des termites ont infesté la maison.
Attendez des éléments factuels avant de céder aux menaces.