



Litige suite à la vente immobilière

Par **Boubaz**, le **27/04/2021** à **18:39**

Bonjour,

Nous avons vendu notre maison avec piscine l'année dernière et nous venons de recevoir un courrier de l'avocat des acquéreurs nous signalant une fuite d'eau au niveau de la piscine.

Cette piscine ayant été réalisé par nos soins ils ont fait intervenir un expert car ils remettent en cause la nature du remblai ce qui provoque la détérioration des tuyaux. L'expert a fait un chiffrage que nous trouvons disproportionné.

Comment peut on faire pour avoir un autre avis ? Devons nous prendre avec un expert ? A notre charge ?

Cordialement.

Par **Parisien420**, le **28/04/2021** à **02:16**

Bonjour,

Dans ces situations souvent difficiles, on parle de vices cachés.

Commencez par vous reporter à l'acte de vente si vous en avez une copie car il y a toujours une mention du notaire concernant les vices cachés qui doit être à peu près semblable à cela :

"L'ACQUEREUR prend les BIENS dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

des vices apparents,

des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

*si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,*

s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR."

Puisque vous avez réalisé vous-même la construction de cette piscine, il est probable que vous ne soyez pas exonéré du vice caché.

Le mieux est peut-être de faire une contre-expertise (à vos frais) afin de vérifier que le coût est bien évalué, mais je crains que vous n'ayez pas d'autres recours, sauf à engager une procédure judiciaire sans certitude de gagner.

Peut-être qu'il y a sur ce forum des vrais spécialistes (que je ne suis pas...).

Par **Boubaz**, le **28/04/2021** à **04:49**

Bonjour et merci pour votre réponse.

En effet est acquéreurs mettent bien en avant les vices cachés et notre responsabilité en tant que constructeur.

Une contre expertise révèle souvent de grosses différences sur l'estimation ? Si l'estimation est bien inférieur comment se passe la suite ?

Cordialement

Par **Chaber**, le **28/04/2021** à **07:59**

bonjour

le vendeur met en cause (titre votre responsabilité de constructeur au titre l'art 1792.

Avez-vous été convoqué à l'expertise?

Par **Boubaz**, le **28/04/2021** à **08:20**

Bonjour,

Non nous n'avons pas été convoqué.

Cordialement

Par **Chaber**, le **28/04/2021** à **08:49**

bonjour

Normalement vous auriez dû être convoqué à une expertise contradictoire comme constructeur.

Pour l'instant attendez la réclamation de votre adversaire avec copie du rapport d'expert.

Par **Boubaz**, le **28/04/2021** à **08:57**

Nous avons le rapport de l'expert mandaté par les acquéreurs, leur avocat nous l'a fait parvenir. Nous n'étions pas présents lors de l'expertise. Nous devons être présent ? Je pense que vu le montant chiffré par l'expert il serait préférable de faire intervenir un autre expert à notre charge...Quel est votre avis ?

Par **Chaber**, le **28/04/2021** à **09:17**

Quelles sont les conclusions sur votre responsabilité éventuelle et le montant?

Par **Boubaz**, le **28/04/2021** à **09:24**

Il estime que nous sommes responsables et estime à 20000€ les travaux !

Par **Chaber**, le **28/04/2021** à **09:48**

Comme je l'ai dit vous auriez dû être convoqué à l'expertise.

Vu le montant important il serait bon de se rapprocher d'un expert spécialisé

Par **Boubaz**, le **28/04/2021** à **21:46**

Merci pour vos réponses.

Petite question : est ce concevable de chercher à rencontrer directement les acquéreurs pour en discuter avec eux ?

Étant donné que chacun souhaite trouver une solution à l'amiable, peut on faire une proposition à l'avocat en disant par exemple que bien que l'estimation de l'expert est de 20 000€ nous on vous en propose 15 000€ ?

Merci encore

Par **miyako**, le **28/04/2021** à **22:54**

Bonsoir,

C'est certainement une solution préférable à une procédure judiciaire hasardeuse et longue .Cela évite l'expertise judiciaire et tous les frais qui suivent,plus l'avocat et les tracasseries.

Si vous êtes d'accord tous les deux ,l'avocat ne peut pas s'y opposer .

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Boubaz**, le **03/05/2021** à **13:44**

Bonjour

Les acquéreurs laisse gérer le dossier à leur avocat et selon lui une rencontre n'est pas nécessaire.

Il attend notre position par rapport au chiffrage de l'expert.

Nous reconnaissons nos responsabilités en tant que constructeur.

Ce que nous comprenons pas c'est que l'expert intègre le démontage et le remontage de la terrasse bois qui n'existait pas au moment de la vente.

Est ce normal ?