



## Vice cache suite à vente immobilière

Par **Aure1404**, le 18/01/2012 à 16:43

J ai vendu une maison au mois de mai 2011 via un agent immobilier, aujourd'hui je reçois un courrier de son avocat me stipulant que le chauffage ne marchait pas et il me demande 10000 euros pour vice caché. Il est venu visiter la maison au mois de janvier, le chauffage marchait, nous avons signe le sous seing, au mois de mai il y a eu la remise des clefs. Durant l hiver précédent la vente nous n avons eu aucun soucis avec le chauffage. Il s agit d une maison construite en 1993 avec un système de chauffage (géothermie). Je ne comprends pas en quoi c est un vice caché étant donné qu'avant notre départ tout fonctionnait normalement. Je trouve étonnant aussi de ne pas avoir été averti par l acquéreur du dysfonctionnement du chauffage, avant le mois de janvier je pense qu'il a dû l allumer avant, il ne s'est pas mis en relation avec nous ou avec l agent immobilier qui a réalisé la vente il est passé directement par l avocat.

Merci pour votre aide.

Par **janus2fr**, le 18/01/2012 à 18:42

Bonjour,

Je suppose que votre acte de vente contient la clause classique vous exonérant des vices cachés. Dans ce cas, pour que votre responsabilité soit engagée, il faudrait que l'acheteur prouve que le problème existait déjà au moment de la vente, que vous le connaissiez et l'avez caché volontairement et que lui n'avait aucun moyen de le voir lors de ses visites. Donc bien peu de risques...

Par **Aure1404**, le 19/01/2012 à 19:08

Bonsoir, je vous remercie pour votre réponse rapide, en revanche en lisant sur le net, je me suis rendue compte que cette clause est nulle si il y a un professionnel qui intervient et c est mon cas car nous sommes passés par un agent immobilier. Connaissez vous la règle dans ce cas?

Merci

Par **janus2fr**, le 19/01/2012 à 19:30

Non, ce n'est pas tout à fait ça, cette clause n'est effectivement valable que si le vendeur est un particulier et non un professionnel de l'immobilier. Je suppose que c'est bien le cas, vous n'êtes pas professionnel de l'immobilier ?

Par **Aure1404**, le **19/01/2012** à **19:37**

Non moi je ne suis pas un professionnel de l'immobilier, mais nous avons eu affaire à un agent immobilier qui était avec nous chez le notaire.

Par **janus2fr**, le **20/01/2012** à **08:31**

Ce qui ne change rien à votre qualité de vendeur particulier.  
C'est vous qui avez vendu, pas l'agent immobilier.

Par **Aure1404**, le **21/01/2012** à **07:53**

Merci pour vos réponses.  
Cordialement