



Litige acquéreur/vendeur dol

Par **Babé47**, le **04/12/2024** à **15:44**

Bonjour,

Une vente d'un pavillon est effectuée via une agence. À l'intérieur du pavillon est laissé une cuisine équipée et un poêle à granulés.

le poêle avait été installé en 2020 par les vendeurs, mais ne constitue pas le chauffage principal de l'habitation (électrique). Il a coûté 3800€.

Dans l'acte de vente est stipulé que le poêle entre dans les biens meubles.

Il y figure aussi qu'en aucun cas les vendeurs ne seraient tenus responsables du mauvais fonctionnement d'un meuble ou d'un défaut d'entretien.

1 mois après la vente, les acquéreurs se sont plaints du fait qu'au premier allumage du poêle un code erreur est apparu. Via leur notaire un mail incendiaire accusant de manœuvre dolosives et incitant à vite régulariser à été envoyé aux vendeurs. Une LRAR de mise en demeure est annoncée dans ce mail, mais n'a jamais été envoyée.

Plusieurs semaines se sont écoulées sans rien. Finalement deux devis cumulables d'estimation de réparation ont été envoyés par mail annonçant 4000€ de frais, avec acomptes déjà versés par les acquéreurs.

Tout cela sans lettre officielle...

Pensez-vous que cela soit légal ?

mervi d'avance.

Par **Lingénu**, le **04/12/2024** à **16:19**

Légal ! Il n'est pas illégal de revendiquez quelque chose, même à tort. Qu'est-ce qu'une lettre officielle ?

Vos acheteurs peuvent vous demandez des dommages et intérêts au motif d'un vice caché. Mais il leur incombe d'apporter la preuve que vous aviez connaissance du vice lors de la vente.

A vous de voir s'il vaut mieux vous s'entendre sur une solution amiable ou rejeter les demandes des acheteurs au risque d'une solution judiciaire incertaine.

Par **Babé47**, le **04/12/2024** à **17:09**

Quand je parle de lettre officielle, je parle d'un courrier évoquant les griefs en recommandé avec une mise en demeure d'accomplir telle ou telle chose.

En l'occurrence je précise mon interrogation. Le poêle ayant été inventorié dans la liste des biens meubles, avec une close dans l'acte précisant que concernant les biens meubles, l'acquéreur les prendra sans pouvoir exercer de recours contre le vendeur en cas de mauvais état, mauvais fonctionnement, défaut d'entretien ou de vétusté; est-il normal d'être pris à parti et sommer de trouver un accord amiable pour le mauvais fonctionnement de cet objet, qui à mon sens pouvait être testé et allumé au moment des différentes visites de prévente, donc un non sens au regard de la définition d'un vis caché.

Par **Babé47**, le **04/12/2024** à **17:35**

*vice caché

Par **Lingénu**, le **04/12/2024** à **17:35**

Soit les acheteurs renoncent et il n'y a plus de problème, soit ils saisissent le tribunal.

En cette dernière hypothèse, ils vont s'appuyer sur l'article 1643 du code civil : // [le vendeur] *est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.* Le vendeur n'est jamais exonéré des vices cachés dont il avait connaissance.

Les acheteurs devront prouver qu'il ne s'agit pas d'un vice apparent dont ils auraient pu se convaincre eux-mêmes et que vous aviez connaissance du vice.