



Recours acheteur combles aménageables

Par **ChristmasM**, le **09/09/2024** à **15:07**

Bonjour,

Mon conjoint et moi même avons vendu notre appartement via une agence immobilière il y a presque 3 ans de cela.

Cet appartement possède des combles non aménagés, lorsque nous avons acheté ce dernier, les vendeurs de l'époque nous avaient confirmé que les combles étaient aménageables. N'étant pas intéressé par cela, nous ne nous sommes pas renseignés pour réaliser des travaux et lors de la vente nous avons indiqué la même chose à l'agence tout en précisant ne jamais avoir fait de démarche et donc que nous n'étions pas sûrs de cette information.

L'agence avait noté sur l'annonce que l'appartement est doté de combles d'environ 20M2 aménageables (fait jamais vérifié).

Lors d'une visite à l'époque des acquéreurs avec un artisan (sans agence car nous avons accepté de les faire venir un soir pour réaliser le chiffrage de travaux) nous avons parlé de ces combles et je leur avait indiqué la même chose qu'à l'agence, que lors de l'achat les vendeurs de l'époque nous avait indiqué que ces combles sont aménageables mais que nous n'avons jamais entamé de chiffrage ou autre car pas intéressés et que donc nous ne pouvions leurs confirmer si cela était réalisable ou non.

L'artisan les avaient même alertés ce soir là qu'il était fortement possible que ces combles ne soient pas aménageables ou alors difficilement (car possible passage de divers gaines et autres raisons dont je ne me souviens plus) mais impossible pour lui de l'affirmer car les combles ne sont pas accessibles sans matériel adéquat (aucune entrée dans l'appartement, la trappe est à l'extérieure et la hauteur pour accéder aux combles très importante car l'appartement est un duplex, il faut donc une grande échelle)

En septembre 2023, soit moins de 2 ans après la vente, l'agence immobilière me contacte pour m'annoncer que les vendeurs sont en discussion avec eux depuis quelques temps à cause de ces combles et qu'ils contestent l'aménagement de ces dernières.

Il m'est d'abord demandé si en cas de rencontre entre eux j'accepterais de me rendre sur place afin de parler et de régler le problème à l'amiable, puis plus de nouvelle.

Jusqu'à juin 2024 ou nous recevons une convocation de la part de l'assurance des acquéreurs car ces derniers contestent "20M2 de combles aménageables alors qu'elles ne le

sont pas en raison de la présence d'un tuyau et hauteur insuffisante".

La rencontre se passe avec les acquéreurs, leur expert, l'agence immobilière, leur expert et moi même.

Les combles étant difficilement accessibles nous n'avons pu prendre les mesures et il a alors été décidé qu'un artisan serait mandaté afin de prendre les mesures exactes.

A la fin du rendez-vous, l'expert de l'agence à annoncé à la directrice de cette dernière que nous, vendeurs, ne pouvions être mis en cause et qu'en cas de litige avéré cela serait l'agence d'indemniser les acquéreurs.

Aujourd'hui, nous recevons une nouvelle convocation de la part de l'assurance des acquéreurs cette fois-ci pour "combles prétendus aménageables dans l'annonce immobilière et vendeur sont en l'état non aménageables".

Les acheteurs ont donc modifié la réclamation, nous n'avons pas d'information quant aux expertises faite (ou non) concernant les mètres carrés et l'avancée de la dernière réclamation, si cette dernière est avérée ou non.

Mon conjoint et moi sommes perdus car nous ne savons pas si les acheteurs peuvent se retourner contre nous (car ces derniers font preuve de mauvaise foi en jurant que nous avons attesté que les combles sont bien aménageables lors de la visite citée plus haut), nous n'avons aucune trace écrite ni-même avec l'agence et nous ne savons pas comment gérer la situation.

Notre assurance de l'époque ne prend pas le litige en compte, celle actuelle non plus et nous n'avons pas de protection juridique.

Nous étions rassurés lors de la dernière convocation lorsque l'expert à indiqué que nous ne risquions rien mais ces divers courriers et cette nouvelle convocation sont stressantes.

Pourriez-vous m'indiquer si selon vous nous devrions nous préparer et prendre contact avec un avocat, si nous devons nous présenter à cette nouvelle convocation ou si selon vous tout cela n'est pas source d'inquiétude ?

Je m'excuse pour ce long pavé mais j'ai essayé de donner le plus d'informations possible.

Je vous remercie par avance pour vos retours

Par **Pierrepauljean**, le **09/09/2024** à **18:30**

bonjour

avez vous contacté votre notaire et vérifié ce qui est indiqué dans le compromis et dans l'acte de vente ?

pour annoncer des combles aménageables, il faut pouvoir le prouver

les diagnostics remis à l'acquéreur mentionnent ils ces combles?

que dit le règlement de copropriété concernant ces combles?

Par **ChristmasM**, le **09/09/2024** à **21:20**

Bonjour Pierrepauljean

Ces combles n'apparaissent dans aucun document officiel (compromis, acte de vente, lois carrez)

Concernant la copropriété, un propriétaire a déjà fait aménager ses combles donc si la demande est acceptée en AG cela peut se faire, mais la disposition de l'appartement où cela s'est fait n'est pas la même que l'appartement que nous avons vendu.

Tout semble être de notre côté mais ces courriers incessants sont stressant et ces rdv avec ces experts me déstabilise et me font penser que je suis en tort

Je ne sais pas comment gérer cela et si je dois m'inquiéter ou non

Par **Eurydice**, le **10/09/2024** à **09:28**

Bonjour,

[quote]
contestent l'aménagement de ces dernières.

[/quote]
Le comble est aménagé ou non ? Il semble que cette rédaction n'est pas la bonne.

Lors de la vente de ce bien vous avez fait notaire commune avec l'acquéreur ? Ou bien chacun avait son conseil ?

Posez lui la question et il vous dira ce qu'il en est.

Les propriétaires actuels peuvent mandater tous les experts qu'ils veulent, sans une assignation en justice je vois difficilement les ennuis qu'ils peuvent vous porter, trois ans après la cession....