



Recouvrement somme importante auprès Particulier

Par **Belindo1929**, le **27/09/2024** à **09:08**

Bonjour,

je suis dans une situation compliquée ou je dois me décider d'attaquer pour vice cachés les anciens vendeurs. les sommes en jeu sont de l'ordre de 150 000 à 200 000 euros. Mon avocat me parle de difficulté de recouvrer ces sommes meme sur des personnes solvables (employé de banque, propriétaire de la maison). du coup je ne sais pas trop à quoi m'attendre et meme en cas de condamnation, quelle est la probabilité de récupérer la totalité? un peu? comment cela fonctionne?

il m'a dit qu'ils devront vendre leur maison mais quelqu'un d'autre 'a dit qu'on ne mettait pas les gens dehors pour r"ecouvrir des creances...

je suis perdue,

j'aurais souhaité savoir si c est realiste de penser que je peux récupérer de telles sommes et si c est un parcours qui peut aboutir?

en vous remerciant grandement par avance

Par **youris**, le **27/09/2024** à **09:25**

bonjour,

avant de se poser la question pour savoir comment récupérer la somme à laquelle votre vendeur serait condamné à vous verser, il faut déjà être certain que votre vendeur soit effectivement condamné, en la matière ce n'est jamais certain, c'est à vous de prouver l'existence de vice caché le jour de la vente.

article 1641 du code civil :

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait

connus.

même si c'est un délit, certaines personnes savent très bien organiser leur insolvabilité.

salutations

Par **Isadore**, le 27/09/2024 à 10:57

Bonjour,

On peut "mettre quelqu'un dehors" pour recouvrer une créance, beaucoup de gens perdent leur logement suite à une saisie.

S'il s'agit d'un bien immobilier qui vous a été vendu par un particulier, il y a systématiquement une clause d'exonération des vices cachés dans l'acte de vente. Il faut pouvoir attaquer pour dol en démontrant que le vendeur connaissait le vice.

Si les personnes sont solvables il est possible de récupérer même une somme importante (ça peut prendre des années, mais on y arrive). Cependant ne mettez pas la charrue avant les bœufs, comme le dit Youris

Par **Belindo1929**, le 27/09/2024 à 11:45

bonjour

pour Youris: merci oui c'est vrai je me renseigne également sur la faisabilité de la condamnation avec les éléments de preuves en ma possession et surtout qu'est ce qui peut être en ma défaveur.

cependant je me dis que une fois ce premier parcours du combattant (et les 30K estimés de frais associés pour avocat, expertise etc) si c'est pour que je ne retrouve jamais mon argent, je pense laisser tomber... c'est pour ça que je me renseigne... Un avocat m'a dit que parfois même avec condamnation, c'est difficile de recouvrer mais il ne m'a pas donné de détails précis....,

pour Isadore: merci oui cette clause existe mais 2 avocats m'ont dit qu'elle sautait dans le cadre de dommages très importants, ce qui est le cas, ma maison se fissure structurellement et va nécessiter des reprises de fondations...

mais on m'a parlé du DOL,, que savez vous de cette différence? au niveau de la procédure? des sommes pouvant être recouvrées?, quelle est la différence si c'est 2 procédures existent pour un vice caché?

merci beaucoup pour votre aide, la décision est ultra difficile ...

Par **Isadore**, le **27/09/2024** à **12:32**

A mon avis vous avez mal compris ce qu'ont dit les avocats. La clause d'exonération est valable quelle que soit l'ampleur des dégâts causés par le vice caché, c'est son intérêt.

C'est simplement que si le vice caché est très grave, il y a plus de chances d'arriver à prouver que l'acheteur en avait connaissance.

Le dol est le fait pour le vendeur de cacher intentionnellement une information importante à l'acheteur. La clause d'exonération des vices cachés permet au vendeur de se protéger contre tout recours de l'acheteur concernant les vices cachés dont il n'avait pas connaissance au moment de la vente. Mais si le vendeur avait connaissance du défaut, cette clause ne s'applique pas.

En acceptant la clause d'exonération vous avez accepté d'assumer le risque lié aux vices cachés inconnu du vendeur, peu importe le préjudice.

Mais si le vendeur vous a caché volontairement un défaut grave et non apparent de la maison, il y a dol. On considère que cette dissimulation a vicié votre consentement et que le contrat n'a pas été conclu de bonne foi.

Par **Pierrepauljean**, le **27/09/2024** à **12:43**

bonjour

les fissures seraient elles en lien avec un épisode de sécheresse ?

Par **Lingénu**, le **27/09/2024** à **13:39**

Bonjour,

Il est évident que plus une créance est d'un montant élevée plus elle est difficile à recouvrer. Si le débiteur est insolvable, tenter de recouvrer une créance équivaut à tondre un œuf.

Il faudrait commencer par faire établir la responsabilité des vendeurs. Vu l'importance des désordres, avocat et expert judiciaire indispensables.

Par **Belindo1929**, le **27/09/2024** à **14:25**

Pour Isadore: ok je vais revérifier merci. Les fissures ont été rebouchées et repeintes juste avant la vente (rapport d'expert+témoignage). mais certaines de ces fissures mastiquées/rebouchées étaient visibles avec un oeil attentif de chaque recoin de fenetre,

d'autres complètement camouflées et non visibles. ils n'ont pas mentionné le ravalement effectuée avant la vente;

pour PierrePauljean: probablement mais le recours catnat n est pas possible

Pour lingénu oui j'ai bien compris, c est ce que je tente de savoir si pour des montants de 200K euros avec des personnes solvables et propriétaires cela est réalisable et comment ca fonctionne, doivent ils vendre leur maison mais a priori le remboursement du credit reste prioritaire.

merci pour votre aide

Par **Belindo1929**, le **27/09/2024** à **14:27**

Egalement je sais que la priorité est de faire etablir la responsabilité à travers un recours judiciaires onereux et souvent tres long. mais je cherche à savoir tout ce que à quoi je peux m'attendre pour savoir si cela vaut le cout de se lancer dans cette épreuve....

Par **Isabelle.L**, le **30/09/2024** à **11:23**

Bonjour, le fait que les anciens propriétaires soient employés et possèdent une maison peut indiquer une certaine solvabilité mais cela ne garantit pas qu'ils auront immédiatement les liquidités pour rembourser la dette. La saisie sur salaire ou sur des comptes bancaires peut être une option, mais elle est souvent limitée à des montants qui permettent aux débiteurs de continuer à subvenir à leurs besoins essentiels. Un relevé d'hypothèque peut être fait pour savoir si leur bien est déjà en garantie d'une créance. Pour connaitre la solvabilité d'une personne, vous pouvez demander à un [huissier](#) ou une société de recouvrement un **cadrage de solvabilité** sur une personne ou une entreprise. Le coût de cette démarche varie généralement **entre 150 et 300 €** voire davantage, selon le niveau de détail souhaité. Avec un tel document, vous pourrez apprécier si ça vaut le coup de se lancer dans une telle procédure comme vous dites...