

## Tromperie achat maison

Par **a.alpe**, le **19/06/2008** à **08:35**

Bonjour à tous,

J'espère être dans la bonne rubrique.

Voilà ma question concernant l'achat d'une maison mais qui après début de travaux pour pose de menuiseries isolantes ne correspond pas avec ce qui avait été écrit sur l'annonce d'un gratuit.

Ma fille et mon gendre ont acheté une maison. Sur l'annonce de l'agence immobilière il y avait marqué vend maison en béton cellulaire (ciporex).


L'expert qui est passé pour les divers certificats à mentionné sous-bandeau de toiture en éverite (donc contenant de l'amiante) ainsi que la couverture du garage.

En réalité en effectuant les travaux pour remplacement des menuiseries extérieures il s'avère que cette maison est une ossature bois recouverte de plaques d'éverites sur le pourtour extérieur et plaque de plâtre intérieur. L'expert c'est complètement fourvoyé, en réalité, les sous-bandeaux sont en bois et les murs en plaques "éverite" contenant de l'amiante. Nous avons aussitôt diligenté une contre-expertise. Averti le notaire et l'agent immobilier.

Ma fille et mon gendre ne veulent plus de cette maison payé quand même assez cher. Dans le cas d'une revente plus tard il y aura très certainement un abattement très important sur le prix et encore s'ils trouvent acheteur. Il y a tromperie sur la chose vendue.

Ma question : vers qui peut-on se retourner l'agent immobilier ? l'expert ? et nos recours ?  
Très cordialement Alpe

Par **Talion**, le **19/06/2008** à **10:09**

Bonjour  (image not found or type unknown)

Deux possibilités s'offrent à vous à première vue.

D'une part une plainte pénale pour tromperie. Sincèrement je ne recommande pas cette option, qui ne vous apportera rien sur le plan de la vente, mais qui serait seulement de nature

à impressionner un peu (encore que...) les prévenus.

D'autre part, et c'est là que cela devient intéressant pour vous il s'agit sur le plan civil d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose. Ont entraîné cette erreur les propos qui vous ont été tenus tant par l'agence immobilière que par l'expert.

Le schéma procédural est le suivant : il faudra invoquer une erreur sur les qualités substantielles de la chose, et démontrer que l'élément en cause était entré dans le champs contractuel et avait été déterminant (en l'espèce le fait que l'annonce et que l'expertise ne correspondaient pas à la réalité des faits). Ensuite il vous suffira de prouver que l'erreur était excusable, c'est-à-dire que vous ne pouviez que vous fier aux informations fournies par le professionnel (l'agent immobilier) et le spécialiste (l'expert).

C'est à cette condition que vous pourrez relever l'existence d'une erreur-vice, susceptible d'entraîner la nullité de la vente. L'action doit alors être intentée dans un délai de 5 ans (je n'entre pas dans les détails de la procédure, mais le délai de 5 ans s'explique par le fait qu'il s'agit d'une nullité dite "relative").

Au regard des éléments que vous portez à notre connaissance, je ne saurai que trop vous encourager à prendre contact avec un avocat (de préférence spécialiste en droit civil, ou en droit immobilier même parce que la question de l'amiante peut peut-être également être soulevée, mais cela dépasse le champs de mes compétences donc je ne me prononcerai pas là-dessus).

Par **a.alpe**, le **19/06/2008** à **10:21**

Bonjour,

[b:2rv0am72]Talion[/b:2rv0am72] merci de votre réponse .

Bon on va être embarqué dans une partie de plaisir. Qui je pense va être à longue échéance.

Pendant ce temps là ils remboursent l' emprunt.

Je ne peut pas prendre de décisions personnellement pour eux.

Philippe

Par **Kem**, le **19/06/2008** à **11:39**

La nullité me semble également la meilleure solution : le produit acheté ne correspond pas à ce qui était "vendu".

Quant à l'emprunt, oui, ils le remboursent jusqu'à la fin de la procédure où la nullité devrait faire que le vendeur leur rend leur argent : ils pourront rembourser l'emprunt par anticipation.

Qui sait, peut être des dommages et intérêts leur seront accordés (ne fut-ce que pour le préjudice financier -déménagement, taux d'intérêt- et le préjudice moral -ils font leur vie ailleurs puis doivent changer de maison, rêves qui s'écroulent).

La procédure civile est la plus rapide.

Bonne chance.

Edit : est-il possible de discuter d'abord amiablement avec l'agence pour annuler cette vente ?  
Quid du contrat de vente à ce sujet ?

Par **Camille**, le **19/06/2008** à **11:47**

Bonjour,

Une fois la contre-expertise en poche, s'interroger sur l'opportunité de faire revenir le premier expert. Une reconnaissance écrite de son erreur permettrait d'éviter une éventuelle "bataille d'experts" et confirmerait de facto l'erreur substantielle.

Si le vendeur a acquis la maison neuve, lui-même ne pouvait pas ignorer la composition réelle de sa maison.

Par **Ishou**, le **19/06/2008** à **13:24**

D'après ce que je lis, je ne peux que conseiller d'intenter une action en nullité. Elle prend un peu de temps, mais l'avantage, c'est que vous serez totalement remboursé des frais occasionnés vu que le contrat sera considéré comme n'ayant jamais eu lieu. Par contre, s'il est réputé n'avoir jamais eu lieu, vous ne pourrez logiquement pas demander de dommages et intérêts. Bon, ça, c'est le hic mais je trouve qu'il vaut mieux retrouver tout son investissement.

Ca, c'est pour la maison.

Après, vers qui se retourner?

Vous pouvez essayer l'agence immobilière en responsabilité contractuelle vu qu'elle n'a pas rempli son obligation de vous vendre une maison conforme à la publicité. Par contre, je suis en train de me demander si l'action en nullité est compatible avec l'action en responsabilité... c'est à vérifier...

Et pour le 1er expert, je me range à ce qu'a dit Camille.

Par **Kem**, le **19/06/2008** à **13:45**

Il me semble que cette question des dommages et intérêts suite à une nullité avait été abordée dans le topic sur l'annulation du mariage pour cause de non virginité.

En fait, d'un point de vue des contrats, c'est le même problème.

:roll:

Image not found or type unknown

Hors donc, il me semble que les dommages et intérêts peuvent être demandés même si le

contrat est annulé.

Par **a.alpe**, le **19/06/2008** à **14:47**

Oh la la! merci , merci beaucoup de toutes ces réponses.

Je ne peux " parler " pour mes enfants. Dans un premier temps c 'est la déception qui prime pour eux. Mon gendre travaille actuellement en Afrique en coopération et la nouvelle lui est parvenue par téléphone.

La façade était recouverte d' un crépis peinture.

N 'étant pas dans la région, pendant la période de l' achat, j' ai bien vu

[b:d6wxq3wl]après[/b:d6wxq3wl] qu' il s ' agissait de plaque mais je pensais de plaque de béton d 'une certaine épaisseur comme il se faisait avant en construction préfabriqué. C 'est en enlevant une partie du bâti du soubassement intérieur de la fenêtre que l' on a eu cette désagréable surprise.

C' est après-midi il y a expertise et au su du document on apportera la preuve de présence d' amiante. Ensuite lettre recommandée en AR à l' agence et a l' expert.

La question des dommages et intérêts ne prime pas dans un premier temps.

Mais je pense fortement au secours d' un maître du barreau spécialisé dans l' immobilier.

Est-ce que ma démarche est juste?

Très cordialement Alpe

Par **Kem**, le **19/06/2008** à **15:02**

A mon humble avis, oui.

D'abord discuter, proposer au premier expert de repasser contacter plutôt que lui imposer un avis contraire.

Puis si l'agence ne veut rien faire pour trouver une solution convenable pour chacun, et bien restent toujours les procédures en justice.

Mais à mon sens, cela doit rester le dernier recours : les tribunaux sont surchargés, ça pourra prendre des mois, et engendrer plein de frais (sans compter la survie pour votre fille dans la maison amiantée ... )

Par **a.alpe**, le **19/06/2008** à **15:24**

Merci [b:2tpa7x1n]Kem[/b:2tpa7x1n]

On peut demander au 1° expert de revoir à ses frais son expertise sans lui dire que l' on en a une autre dans un premier temps.

Evidemment s' il nous donne un résultat contraire à sa première expertise je pense que nous posséderons un commencement de preuve.

Mais je vais "dire" sans savoir va-t' il vouloir reconnaître son erreur? et surtout nous donner son deuxième rapport ?

Cordialement Alpe et bonne suite pour vos études.