

Cas 1

Par un acte de partage successoral, intervenu le 10 Mai 2017, M. Julien, architecte, s'est vu attribuer la propriété d'un navire qui appartenait à sa grand-mère.

Aujourd'hui, pris à la gorge par les dettes et les risques de saisie de ses biens, il souhaiterait pouvoir s'en séparer. Un détail, néanmoins, le préoccupe. Car après avoir mandaté une société privée aux fins de sonder la coque, en 2019, il a appris que l'épaisseur de son navire était satisfaisante à l'exception de trois endroits précis.

Il sait qu'il existe donc un risque non négligeable qu'une voie d'eau se déclare à tout moment.

Il sait surtout qu'un tel détail pourrait avoir une incidence sur le prix de vente en raison du coût des travaux à entreprendre - il a d'ailleurs obtenu un devis pour un montant avoisinant les 400.000 euros.

Il vous sollicite pour savoir quel risque il prendrait à ne rien révéler de cet élément, mais aussi s'il est possible, selon vous, de rédiger un acte juridique qui puisse le préserver de toutes contestations d'un éventuel acheteur, si, d'aventure, la coque venait à céder après la réalisation de la vente.

Cas 2

En cette période de pandémie, Mme Julien a décidé de déménager puisqu'elle tourne en rond dans son appartement parisien.

Elle a contacté Mme Pomme qui avait déposé le 3 novembre dernier auprès de l'agence Immo l'annonce suivante : « Vend maison (250 m² habitables) - terrain boisé-située au 4 Avenue des Tournesols, à Arnac-la-Poste, dans la Haute-Vienne-380 000€ ». Elle a visité virtuellement la maison.

Puis, elle a écrit par courrier, posté le 10 novembre et reçu le 12 novembre, qu'elle était prête à acheter la maison pour un prix de 330 000€. L'agence a transmis cette proposition à Mme Pomme, qui a accepté par lettre rédigée et envoyée le 15 novembre

Alors que Mme Julien reçoit ce courrier le 17 novembre, elle apprend que Mme Pomme qui avant un diabète est décédée subitement à l'hôpital le 16 novembre. Paul, le fils de Mme Pomme, souhaite bien s'établir dans cette maison où il a tant de souvenirs.

Mme Julien vous consulte pour connaître l'étendue de ses droits.