



Acte authentique : clause vices cachés

Par dfr

Bonjour,
J'achète un appartement à un bailleur social (ancien logement social), la signature de l'acte authentique est prévue prochainement.

Je me permets donc de vous solliciter concernant une clause inscrite à mon acte concernant les vices cachés :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- ? des vices apparents,
- ? des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ? ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR

Cette clause protège très bien le Vendeur et pas assez l'Acquéreur. Elle me questionne :

- Est ce une clause présente à tous les compromis ?
- Comment me protéger ?
- Comment puis-je être certain que le vendeur est bien considéré comme un professionnel de l'immobilier afin de faire jouer l'exonération de garantie ?
- Comment puis-je être certain que l'Acq n'est considéré comme un professionnel de l'immobilier afin de faire jouer l'exonération de garantie ?

Je vous remercie pour les informations que vous pourrez m'apporter.

Par Zénas Nomikos

Bonjour,

à toutes fins utiles, voici :

[url=https://pierreredoutey.fr/2021/07/31/la-clause-de-style-de-lacte-notarie-est-annulee/]https://pierreredoutey.fr/2021/07/31/la-clause-de-style-de-lacte-notarie-est-annulee/[/url]

[url=https://pierreredoutey.fr/2021/12/20/le-vendeur-a-procede-a-une-isolation-insuffisante-de-la-maison-vendue/]https://pierreredoutey.fr/2021/12/20/le-vendeur-a-procede-a-une-isolation-insuffisante-de-la-maison-vendue/[/url]

Par dfr

Je vous remercie pour votre aide, néanmoins et sauf erreur ils ne parlent pas de cette clause. Ces sujets peuvent très bien m'arriver en intégrant une telle clause ca restreint mon champs d'action.

Pensez vous que je puisse faire supprimer cette clause ?

Est-elle présente dans tous les compromis ?

Comment me protéger ?

Merci