



L'acquéreur se plaint de vice caché noté dans l'acte

Par Aupoele

Bonjour,
j'ai aujourd'hui problème avec les acheteurs de ma maison vendue il y a presque 2 ans.
Dans l'acte de vente immobilier, le notaire a noté : "l'acquéreur devra prendre à sa charge les éventuels coûts de mise en conformité du poêle "
L'acquéreur peut-il exiger aujourd'hui que ce soit le vendeur qui paie les travaux de mise en conformité ? Et l'acquéreur peut-il dire que c'est un vice caché ? L'acquéreur peut-il demander l'annulation de la vente ?
Le notaire refuse de m'aider et l'agence immobilière ne répond pas...
Si vous avez des réponses merci à vous pour votre aide.

Par Marck_ESP

Bienvenue sur F-J.net.

Lorsqu'il a signé l'acte de vente notarié contenant la mention explicite «l'acquéreur devra prendre à sa charge les éventuels coûts de mise en conformité du poêle», l'acheteur a accepté contractuellement de financer ces travaux.

Il ne peut pas revenir sur son engagement deux ans plus tard.

De plus, pour qu'un défaut soit qualifié de vice caché selon l'article 1641 du Code civil, il doit répondre à trois critères stricts, lesquels sont:

- Être antérieur à la vente.
- Rendre le bien impropre à son usage ou en diminuer fortement l'usage.
- Être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.

Puisque le manque de conformité potentiel du poêle a été inscrit noir sur blanc dans l'acte notarié, ce défaut était connu et accepté par l'acheteur, ce qui exclut totalement la garantie des vices cachés.

Par janus2

Bonjour,

De plus, pratiquement tous les actes de vente exonèrent le vendeur des vices cachés...

Par kang74

Bonjour

Il y a néanmoins une exception : si le poêle en question est la seule façon de chauffer la maison et qu'il n'est pas clairement marqué dans l'acte de vente qu'il est totalement inopérant si c'est le cas .
Car sinon un logement vendu au titre d'une habitation doit posséder un chauffage en état de marche .

Par janus2

Car sinon un logement vendu au titre d'une habitation doit posséder un chauffage en état de marche .

Ah ?

Je viens de vendre une maison ancienne avec une chaudière fuel totalement HS depuis au moins 40 ans !

Par kang74

Si l'acte de vente dit clairement qu'il n'y a pas de chauffage en état de marche : pas de souci .

Si vous ne l'avez pas vendu en tant qu'habitation : pas de souci .

Si l'acte de vente concerne une maison d'habitation et qu'il n'est pas clairement noté que le chauffage n'est pas fonctionnel explicitement, on peut demander des dommages et intérêts, on peut faire annuler la vente

Jurisprudence :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036697178/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036697178/[/url]

Par janus2

Si l'acte de vente dit clairement qu'il n'y a pas de chauffage en état de marche : pas de souci .

Vous me rassurez

Maison vendue 150000?, travaux prévus de remise en état dans le financement de l'acheteur 200000?, il doit se douter que tout n'est pas top...

Par Aupoele

Vos réponses me rassurent car la maison a également des radiateurs et une cheminée avec insert en parfait état de fonctionnement.

Le poêle est là vraiment juste pour le côté esthétique et faire un petit chauffage d'appoint.

Merci

Par kang74

Janus , lisez la jurisprudence : l'acheteur était au courant de l'état et des travaux à venir .

Mais avoir besoin de faire des travaux est une chose, vendre un bien sans chauffage sans le spécifier clairement en est une autre si le bien est identifié comme une maison d'habitation .

Vos réponses me rassurent car la maison a également des radiateurs et une cheminée avec insert en parfait état de fonctionnement.

Contactez néanmoins votre protection juridique , histoire que cette histoire ne s'éternise pas .

Par janus2

vendre un bien sans chauffage sans le spécifier clairement en est une autre si le bien est identifié comme une maison d'habitation .

Trêve de plaisanterie, bien entendu que lorsque l'on vend une maison à totalement rénover, l'acheteur est au courant de l'état du bien. Avant d'acheter, il fait faire des devis (électricien, plombier, maçon, couvreur, etc.). On n'achète pas un tel bien sans quelques précautions.