Vendu en l'état, est-ce suffisant ?

Par Kaola45

Bonjour,

Afin de se couvrir de réclamations d'un acquéreur, est-il suffisant de mentionner dans le compromis de vente "immeuble vendu en l'état" ?

Merci par avance pour vos commentaires.

Par kang74

Bonjour

Vendre en l'état est une chose, dissimuler un problème antérieur dont on a connaissance, et qui a une influence sur la volonté d'acheter ce bien, ou pas , en est une autre .

On peut donc très bien se retourner contre le vendeur pour vice caché ou dol .

Par janus2

Bonjour,

La mention "vendu en l'état" n'a pas de sens, ni juridiquement, ni même de bon sens, En effet, on vend toujours un bien tel qu'il est, donc "en l'état".

Par yapasdequoi

Bonjour
Après la signature du compromis, l'acquéreur a 10 jours pendant lesquels il peut se rétracter sans justificatif ni pénalité. Il doit aussi recevoir les diagnostics obligatoires.

Ensuite le compromis et l'acte authentique mentionnent toujours que le vendeur non professionnel est exonéré des vices cachés. Toutefois , il doit informer l'acquéreur des anomalies dont il a connaissance et des travaux réalisés depuis moins de 10 ans sur lesquels il doit une garantie décennale.

Sinon il risque des recours pour dol, ce qui peut annuler la vente ou l'obliger à indemniser l'acquéreur.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que si un vendeur particulier peut s'exonérer de la garantie des vices cachés par une clause dans le contrat, cela ne vaut que s'il est de bonne foi. Dissimuler sciemment un problème ne l'empêchera pas d'être poursuivi.

S'il a connaissance de problèmes particuliers, il a intérêt à les signaler au vendeur, voire à les faire mentionner dans les actes authentiques.

Par Nihilscio

Bonjour,

« Vendre en l'état » est une expression succincte employée par un vendeur pour dire qu'il entend que l'acheteur accepte de prendre possession de l'immeuble en son état actuel même en ce qui concerne les parties qu'il n'a pu observer.

En termes plus juridiques, le vendeur prend presque toujours le soin d'inscrire dans l'acte qu'il s'exonère de la garantie des vices cachés en dérogation à l'article 1641 du code civil.

Cette exonération de garantie ne s'étend jamais aux vices connus du vendeur mais dissimilés à l'acheteur.

Par Kaola45

Par "vendeur", on désigne le propriétaire du bien, n'est-ce pas?

Or, la visite (1 seule) du bien en vente a été réalisée par l'agent immobilier. j'ignore ce que l'agent immobilier a dit ou n'a pas dit à l'acquéreur.

Par quel moyen puis-je préciser à l'acquéreur un vice apparent que l'acquéreur n'a peut-être pas vu. (je n'ai ni son n° de tel ni son adresse courriel - uniquement adresse postale).

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce qui est dit oralement n'existe pas. Il faut donc que l'information soit donnée par écrit et avoir la certitude que l'acquéreur le lise.
C'est donc important de faire rédiger par le notaire et insérer dans l'acte vos déclarations sur l'état du bien, sur les travaux réalisés, et les éventuels sinistres ou procédures en cours.
Vous fournirez les documents justificatifs (factures, expertises, etc)

Un vice apparent n'est pas définition pas caché.

Par Kaola45

Merci pour votre réponse. Je me doutais que toute information pertinente devait être écrite dans le compromis de vente.

Quant à la définition d'un vice apparent, elle est laissée à l'appréciation du juge qui peut requalifier le vice apparent en vice caché.

Le cas classique est la fissure sur un mur qui est classée vice apparent, et devient un vice caché lorsque le mur menace de s'effondrer.
Le juge reconnaissant que l'acquéreur en tant que profane ne pouvait pas savoir que la fissure cachait une dégradation sévère.
L'acquéreur pourra alors se prévaloir de la garantie des vices cachés.

Par Kaola45

J'espère que l'information supplémentaire que j'ai fait ajoutée dans le compromis de vente ne va pas "refroidir" mon acquéreur.

Cependant, je n'avais pas le choix au vu des sanctions financières possibles en cas de dissimulation d'information.

Par Kaola45

Nouvelle question du futur acquéreur : est-ce les conduits de cheminées ont été ramonés ?

Quant à l'agent immobilier, il demandait les factures d'entretien des cheminées et de la chaudière pour l'année écoulée !

Lors de la visite de la maison, j'ai clairement indiqué - ORALEMENT - que les cheminées n'étaient pas utilisées, non ramonées et pas tubées.

Faut-il que je fasse ajouter cette information dans le compromis ?

Concernant la chaudière, elle est entretenue - nettoyée / ramonée - chaque année, le conduit de cheminée est tubée. Cependant, la Loi ne m'oblige pas à fournir les documents prouvant que l'entretien a été fait. (les fournir sera un "plus" pour la vente, je sais).

Je pensais laisser sur place un poêle.
Maintenant, je pense que je vais le retirer sinon le futur acquéreur va me demander si le poêle a été installé par un professionnel, conduit de cheminée entretenue, etc, etc.

J'ai l'impression d'être tombé sur un acquéreur qui risque de me causer des problèmes si je n'ai pas prudemment "caveaté" tout point susceptible d'être litigieux à ses yeux.

Par yapasdequoi

Vous devez mettre toutes les précisions par écrit et fournir les attestations dont vous disposez. Ceci évitera au moins les litiges sur ces sujets.