



Closes non recours sur vices éventuels

Par **Josiane3**, le **31/07/2019** à **12:39**

Bonjour,

Nous avons convenu avec l'agent immobilier que nous vendions notre maison sous conditions que l'acheteur, achetant un bien en l'état à rénover, ne pourrait obtenir de recours à notre encontre si jamais il y avait des travaux nécessaires que nous n'aurions (vendeur comme acheteur) pas vu au moment de la vente. Nous avons accepté l'offre et devons signer le compromis. La première proposition du notaire, mis à part quelques erreurs à rectifier était correcte par rapport à notre demande mais voilà que les termes sont modifiés suite à l'intervention de l'acheteur. Nous ne souhaitons pas signer en l'état le compromis. L'agent n'a pas fait correctement son travail. Il n'a pas respecté "la commande".

Ne signant pas le compromis risquons nous d'avoir à verser quand même les 10000 € à l'agent immobilier ou autres frais au notaire ou à l'acheteur ?

Merci d'avance

Par **janus2fr**, le **31/07/2019** à **13:53**

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre où est le problème.

Les actes de vente comportent toujours une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés du style :

[quote]

L'acquéreur 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.

[/quote]

L'acheteur n'a de recours envers le vendeur que dans le cas d'une tromperie volontaire, donc si vous lui cachez un problème que vous connaissez et qui l'aurait poussé à ne pas acheter

(ou à un prix moindre) s'il en avait eu connaissance.

Il me semble que cela correspond à ce que vous vouliez...

Par **Josiane3**, le **31/07/2019** à **14:06**

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour prompt. C'est justement ce type de mention qui a été retiré du compromis et que nous souhaitons voir apparaître car notre maison est très ancienne (1860) et a eu plusieurs propriétaires avant nous. Nous avons effectué les travaux qui étaient nécessaires à nos yeux mais nous ne pouvons être certains d'avoir tout vu pour éviter tout soucis à nos acquéreurs. Cela serait donc bien indépendant de notre volonté s'il arrivait qu'il y ait un soucis dans les années à venir.

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **31/07/2019** à **14:14**

Je ne comprends pas pourquoi cette clause a été ôtée, elle est systématique. Que vous a dit le notaire ?

Par **Josiane3**, le **31/07/2019** à **14:36**

Bonjour à nouveau,

Le cleric vient de nous transmettre une nouvelle proposition de compromis suite à notre réclamation. Il a été remis, en partie, les termes indiqués dans la précédente : (Ouf ! C'est mieux)

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

Vices cachés

Le PROMETTANT n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir, des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,*
- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,*
- des mitoyennetés.*

Merci pour votre aide,