



Interprétation du compromis de vente

Par **mawilou**, le 19/12/2013 à 13:41

Bonjour,

Quelle est la signification de la partie en gras pour le vendeur ?

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

*- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :
Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, **sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après?***

Merci par avance pour votre aide.

Par **Philp34**, le 19/12/2013 à 16:40

Si je puis vous être utile...

Bonjour,

Outre des possibles garanties commerciales, un vendeur quel qu'il soit doit la garantie légale du défaut caché de la chose vendue à l'acheteur.

Dans votre cas le vendeur stipule qu'il ne sera tenu à aucune garantie ni même celui du vice caché de la chose vendue comme par exemple serait une charpente toiture en quasi état de délabrement et que vous en fassiez la découverte bien plus tard en raison d'un accès impossible ; vous en supporteriez les conséquences.

Cette réserve « sans aucune garantie des vices cachés » n'est pas en soi illicite puisque visée à l'article 1643 du Code Civil Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804 qui précise :

« Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ».

Ceci explicité venons-en à votre question sur la phrase citée : « sous réserves législatives ou

contraires analysées le cas échéant ».

En clair sous la condition que cela ne soit contraire à la loi, comme par exemple le vendeur sait que la charpente est en état de délabrement mais SE TAIT ; il est de mauvaise foi, c'est contraire à la Loi.

MAIS IL FAUT POUVOIR LE PROUVER.

Je vous suggère de vous entourer de précautions : vérifiez que le vendeur est bien l'entier propriétaire au sens complet du terme et d'expertiser ce bien de « haut en bas et de long en large » CAR VOUS ALLEZ RENONCER À LA GARANTIE LÉGALE EN SIGNANT L'ACTE DE VENTE.

J'espère avoir été assez clair de mes explications.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **19/12/2013** à **17:09**

Bonjour,

A noter que cette clause de décharge des vices cachés est pratiquement systématique dans les ventes immobilières.