



la garantie vice-caché dans un acte authentique de vente, est-elle obligatoire ?

Par **justicelita**, le **24/03/2025** à **19:59**

Bonjour. Pourriez-vous me dire, s'il vous plaît, si dans un acte authentique de vente, est-ce que le vendeur a le droit de se dégager de sa responsabilité concernant les vices-cachés présents sur le bien immobilier ?

Sachant que j'ai lu que dans une "vente en l'état", les défauts du bien, consentis, ne comprennent pas les vices cachés.

Dan ces cas, sur quels textes législatifs je peux m'appuyer pour ces 2 questions ?

Par **youris**, le **24/03/2025** à **20:46**

bonjour,

l' article 1643 du code civil indique :

Il (le vendeur) 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.

avis personnel, le vendeur peut s'exonérer des vices cachés, si cela est mentionné dans l'acte authentique.

voir ce lien : [prudence-avec-linsertion-de-la-clause-de-non-garantie-des-vices-caches](#)

salutations

Par **justicelita**, le **24/03/2025** à **21:11**

Merci pour votre avis.

Je pensais que l'acte authentique de vente était un document encadré par des lois spéciales, dont celle de décrire en détail le bien vendus. Et donc, justement, d'exclure les vices cachés.

J'ai signé un acte de vente authentique en faisant confiance au notaire concernant l'aspect juridique de l'acte authentique. Donc, c'est le notaire qui aurait du m'expliquer les conséquences juridiques de la clause de l'exclusion des vices cachés, avant la signature de l'acte.

Par **janus2fr**, le **25/03/2025** à **07:12**

Bonjour,

Pratiquement tous les actes de vente de biens immobiliers comporte la clause d'exonération de la garantie des vices cachés, du moment que le vendeur n'est pas un professionnel de l'immobilier.

Par **justicelita**, le **25/03/2025** à **09:37**

Bonjour. Merci pour votre réponse. Je pensais qu'on était mieux protégé que ça, avec un notaire. Je comprends qu'il faut obtenir un Master de droit, avant de signer un acte juridique. Bonjour l'administration française. Je comprends que je vais donc devoir obtenir des Master dans tous les codes réglementaires, pour vivre en France. Et dire que j'ai traîné tant d'années sur les bancs de l'école à m'ennuyer... au lieu d'apprendre le droit français...

Par **youris**, le **25/03/2025** à **10:22**

bonjour,

le loi n'encadre pas tout les actes de la vie quotidienne, dans votre cas, vous signez l'acte authentique de vente devant un notaire qui a une obligation de conseil et d'information.

en droit français, un des principes des contrats est la liberté contractuelle et qui fait la loi entre les parties contactantes.

salutations

Par **Rambotte**, le **25/03/2025** à **12:00**

Bonjour.

Que disait l'avant-contrat ou compromis de vente, qui formalisait l'engagement des parties ? (l'acte notarién'étant en général qu'une réitération sous la forme authentique d'un contrat déjà formé)

C'est à ce moment qu'il fallait réagir, et dire qu'une condition essentielle pour accepter de

contractualiser votre acquisition, c'était que les vices cachés soient garantis par le vendeur. Si une condition essentielle du vendeur pour accepter de vendre était qu'il soit exonéré de cette garantie, alors des conditions essentielles sont en opposition, et le contrat ne se forme pas.

Par **janus2fr**, le **25/03/2025 à 12:17**

@[justicelita](#),

Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur votre problème ?

La clause d'exonération des vices cachés n'est pas toujours applicable, elle n'exonère le vendeur que des vices cachés qui lui étaient inconnus. Donc si le vendeur connaît un problème et le cache pour mener la vente à terme, sa responsabilité peut être engagée même avec cette clause (clause, rappelons, qui est quasiment systématique).

Par **Lingénu**, le **25/03/2025 à 12:46**

Bonjour,

[quote]

Bonjour l'administration française.

[/quote]

Connaissez-vous les dispositions qui protègent l'acheteur dans les autres pays ?

Considérez la masse de diagnostics que doit fournir le vendeur. Ajoutez-y le droit de rétractation de l'acheteur. Je ne pense pas que vous trouviez mieux ailleurs.

Par **justicelita**, le **25/03/2025 à 13:01**

Bonjour, sincèrement, quand j'ai acheté ce bien, je pensais pouvoir faire confiance au notaire, quand au droit français normale, qui permet de vivre en sécurité.

D'abord, je ne suis pas du milieu juridique. Je ne connaissait rien à l'achat d'un bien immobilier, quand j'ai acheté cette maison.

N'étant pas habituer à lire les conditions de vente des produits, j'avoue ne pas avoir lu le sous-seing privé en entier. Et je sais que le notaire n'a pas donné d'avertissement sur les risques de ne pas avoir de garantie de vice-caché.

En apparence, le bien avait un mur qui penchait vers l'extérieur, au 2ième étage (à 20 mètres de hauteur, la rue étant en pente). D'autre prt, il y a un mur en porte à faux, qui tient sur des solives extérieur pourries, à 5 mètres de hauteur. Le maire était au courant. Mais pour le

mairie, le bien ne présentait pas de péril imminent.

En 2 ans, je n'ai pas trouvé d'artisans pour faire réparer le bien, à cause de la garantie décennale. Puis des artisans m'ont dit de faire faire une étude de structure. L'expert a déclaré un péril imminent à la mairie, et j'ai eu un arrêté municipal de mise en sécurité avec l'interdiction d'habiter le bien, et l'obligation de le réparer, selon leur méthode.

J'avais remis le bien en vente après l'achat, mais je n'ai pas eu de proposition d'achat, même à un prix symbolique.

Après cet arrêté de mise en sécurité, j'ai commencé à m'intéresser à la manière de le réparer.

J'ai alors constaté qu'il semble y avoir eu des tentatives pour redresser le mur qui penchait au 2ème étage, vers l'intérieur (présente de traces de griffes profondes, sur la poutre verticale en béton qui est située devant le mur qui tombe vers l'extérieur), qui auraient pu fragiliser la structure. Je ne sais pas si c'est mon vendeur qui a fait des tentatives de travaux non déclarées, ou si c'est le vendeur précédent.

L'étude de structure a révélé que le péril imminent était présent à l'achat, et que s'en déshabiller du bien, on ne pouvait se rendre compte de l'ampleur des travaux (vice-caché).

Ce n'est pas grave.

Je suis juste étonnée que la garantie vice-caché puisse être enlevée pour l'achat d'un bien immobilier. J'avais plus confiance que ça, dans un acte notarié.

Par **janus2fr**, le **25/03/2025** à **14:35**

[quote]

Je suis juste étonnée que la garantie vice-caché puisse être enlevée pour l'achat d'un bien immobilier. J'avais plus confiance que ça, dans un acte notarié.

[/quote]

Comme dit plusieurs fois, cette clause est quasiment systématique, donc je ne vois pas bien ce que vous reprochez au notaire...

<https://www.village-justice.com/articles/vente-etat-bien-immobilier-clause-non-garantie-des-vices-caches,49990.html>

Par **justicelita**, le **25/03/2025** à **14:40**

Je reproche au notaire de ne pas avoir insisté sur cette clause d'exonération de la garantie vice caché, et de ne pas avoir précisé que normalement, la garantie vice caché, est un droit.

Et je reproche à l'Etat de permettre la vente de bien immobilier, sans la clause de la garantie

de vice-caché. Car il s'agit de grosses sommes d'argent.

Comme je vous le dis, je n'achète pas des biens immobiliers tous les jours, et je ne pouvais pas savoir que tous les notaires enlèvent cette garantie, qui est un droit juste.

D'autre part, cette garantie vice caché est exonéré, si le vendeur est de bonne foi. Mais, je n'ai pas envie d'aller plus loin. J'en ai assez vu.

Par **justicelita**, le **25/03/2025** à **15:05**

Pour que vous vous rendiez compte, c'est un peu comme si votre voiture tombe en panne. Vous l'apportez chez le garagiste. Il vous fait un devis pour changer le moteur. Il fait un devis de 70 pages, avec la description de toutes les pièces mécaniques, et dans un petit paragraphe entre tous ça, il marque en tout petit qu'il annule la garantie de la réparation. C'est mal honnête.

Par **Lingénu**, le **25/03/2025** à **15:35**

Pour que vous vous rendiez compte, La vente d'un immeuble, c'est un peu comme la vente d'une voiture d'occasion. Une voiture ayant roulé 10 000 km est quasiment neuve et l'acheteur peut être exigeant. Mais si elle a roulé 200 000 km, l'acheteur doit s'attendre à des défaillances à plus ou moins court terme et ne peut crier au vice caché au moindre souci.

Vous avez acheté un immeuble ancien avec des défauts assez visibles dans l'urgence, sans lire l'acte de vente, et c'est le notaire qui en serait responsable ? Quand on est novice, il ne faut pas se précipiter et se faire conseiller. En l'occurrence, ce ne sont pas les conseils d'un notaire qu'il aurait fallu solliciter mais ceux d'un architecte.

Cela étant, il est possible que le vendeur vous ait trompé. Mais ce ne sera pas simple à prouver. Il faut vous adresser à un avocat.

Par **justicelita**, le **25/03/2025** à **17:40**

Bonjour. Merci pour votre conseil. J'avais compris que je pouvais très bien récupérer mon argent avec un avocat.

En réponse, la garantie vice caché est aussi valable pour une voiture d'occasion, non ?

Avec la garantie vice caché, il ne s'agit pas de crier au moindre défaut. Il s'agit d'acheter un bien à sa valeur réel. Et c'est pour cela que ce droit à la garantie vice caché existe.

Et cette garantie, après jugement, peut s'appliquer ou pas, selon le prix auquel le bien a été acheté, et selon le vice caché. C'est une garantie juste et honnête, qui n'a aucune raison d'être enlevée d'un acte de vente, à part pour tromper l'acquéreur qui ne connaît pas ses

droits.

Personnellement, quand j'ai acheté ce bien, je ne connaissait pas l'existence du droit à la garantie vice caché, mais je n'avais pas imaginer qu'un bien puisse avoir des vices cachés. Et je pensais que le notaire, lui savait tout ça, et avait des règles à respecter à ce sujet.

Je ne savais absolument rien sur la législation du "péril imminent". Ni sur les risques que j'encoueraï.

Donc, ça dépend pourquoi on est devenu notaire. Pour de l'argent ? Ou pour le service public ? Parce que je suis sûr qu'il a remporter des pots de vin, lui.