



## Compromis / "charges et conditions générales"

Par **moto**, le **10/12/2016** à **09:58**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour acheter un immeuble (maison) très récemment.

Le notaire nous a expliqué son contenu, mais je n'ai pas tous lu.

il ce trouve que le notaire n'a pas mentionné oralement un paragraphe indiquant :

*"L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la part du VENDEUR, pour quelque, cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites, ..." etc. (la liste continue)*

Ce qui me dérange vis à vis de cette condition, c'est que:

- la maison qui date des années 70 a été isolé par l'extérieure il y a quelques années
- la toiture a été modifié suite à ajout d'un étage, et il n'y a pas d'accès aux combles

ceci ne me permettant pas de voir si il existe des défauts (fissures ou autre) au niveau de la structure (mur, etc) et de même pour l'état de la toiture.

ma question:

**Est il possible de faire évoluer cette condition dans le futur acte authentique de vente ?  
ou alors ajouter une dérogation à cette condition pour les murs et la toiture ?**

je vous remercie d'avance pour l'aide apportée

Cordialement

Par **youris**, le **10/12/2016** à **13:55**

bonjour,

il faut que votre vendeur soit d'accord pour modifier cette clause.

avant de signer, il est toujours recommandé de lire l'acte même si le notaire en a fait la lecture.

de la même manière, il ne faut pas hésiter à visiter tout le bien même s'il faut pour cela utiliser une échelle.

en fait vous vous posez des questions relatives au bien, après avoir signé le compromis alors que vous auriez du le faire avant de signer le compromis.

salutations

Par **moto**, le **10/12/2016** à **19:06**

bonjour,  
merci de votre réponse,  
oui je reconnais mon erreur, j'ai voulu lire l'acte juste avant de le paraphé, mais le notaire m'a fait comprendre "légèrement énervé" qu'elle n'avait pas le temps pour cela et qu'il y avait dedans tout ce qu'elle me lisait depuis une heure, et je n'ai pas insisté..erreur de ma part, je pensais qu'elle avait tout lu, simplement, mais non.

Bref,  
en tous cas je comprend que cela est possible de faire évoluer les conditions, moyennant l'accord du vendeur, c'est déjà ça. merci

pour ce qui est de visiter le bien, je l'ai fait, mon inquiétude étant sur ce qui n'est pas visible, que je ne peux pas contrôler, même si je le voulais!  
Que le vendeur s'exonère de toute garantie sur ce que j'ai pu visiter, pourquoi pas, mais sur des parties non visitable, j'ai plus qu'a croiser les doigts qu'il n'y ai rien, c'est ma seule solution ?  
voilà pourquoi je cherche ce qu'il est possible de faire pour rattraper un peu mon erreur de départ.  
merci encore  
salutation

Par **moto**, le **11/12/2016** à **16:35**

Bonjour,  
Merci de votre réponse.  
Après de nombreuses recherches et renseignements, je me suis effectivement rendu compte ces conditions d'exonération de la garentie des vices cachés, sont souvent incluses sur des immeubles de +10 ans.  
Votre commentaire conforte mes recherches, merci.  
Je pense que je vais rester tel que pour l'acte authentique de vente du coup.. ne connaissant pas "le monde de l'immobilier" j'ai eu un peu de stress en croyant que c'était spécifique à mon cas.  
Merci  
Salutations