



## Article compromis de vente sur les vices cachés

Par **Gegen**, le **24/03/2015** à **22:53**

Bonjour

Venant de recevoir le compromis de vente pour un achat d'une maison, un article me pose question :

"

**ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prendra 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 et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1643 du Code civil.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Est ce bien légal ?

En vous remerciant.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **25/03/2015** à **08:29**

Bonjour,

Oui, c'est la clause d'exonération du vendeur pour les vices cachés que l'on trouve dans tous les actes de vente immobilière.

Par **Gegen**, le **25/03/2015** à **09:04**

Merci beaucoup pour cette réponse rapide. Cela veut donc dire que l'on a recours uniquement si les vices étaient connus du vendeur ?

Par **janus2fr**, le **25/03/2015** à **09:18**

Oui, c'est cela. La responsabilité du vendeur (non professionnel) est dégagée pour les éventuels vices cachés dont il n'aurait pas connaissance.  
En revanche, elle reste engagée pour les éventuels vices cachés qu'il connaîtrait et aurait volontairement caché à l'acheteur.

Par **Gegen**, le **25/03/2015** à **09:20**

Ok très bien je vous remercie  
Cordialement

Par **NoamLevy**, le **30/03/2015** à **11:50**

Oui c'est cela donc attention aux vices cachés lors d'un investissement immobilier... [\[smile16\]](#)