



Fissure apparente achat immobilier - Clause à intégrer au compromis

Par **Visiteur7595**, le **06/01/2026** à **13:35**

Bonjour,

Je souhaite acquérir un bien immobilier au sein duquel nous avons remarqué une fissure apparente sur un mur extérieur. Une plaque en acier est actuellement vissée sur le mur recouvrant cette fissure. Le vendeur n'était à priori pas au courant de cette fissure sous la plaque.

Le compromis n'étant pas encore signé, j'ai demandé à intégrer une clause suspensive afin de me prémunir contre ce risque.

Pourriez-vous m'indiquer si une telle clause me protège bien au regard de la situation ?

Voici la-dite clause

"La vente est suspendue jusqu'à l'évènement suivant : La présente vente est soumise à la condition que l'Acquéreur puisse procéder, à ses frais et au plus tard dans les 30 jours suivant la signature des présentes, à une vérification de l'état du mur porteur extérieur situé derrière la plaque rectangulaire vissée sur la façade Ouest. Le Vendeur autorise l'Acquéreur, ou tout professionnel mandaté par lui, à dévisser ladite plaque pour constater :

-La nature de l'ouverture ou du désordre masqué (ancienne baie, fissure, tirant, etc.).

-L'absence d'infiltration d'eau ou de fragilité structurelle majeure à cet endroit. L'Acquéreur s'engage à refixer la plaque à l'issue du constat.

En cas de découverte d'un désordre structurel grave (fissure traversante, affaissement de linteau ou instabilité du mur) non mentionné préalablement, l'Acquéreur pourra se rétracter de la présente vente sans indemnité, ou demander une révision du prix à hauteur des devis de réparation constatés., devant intervenir au plus tard le 04/02/2026"

D'avance merci pour votre aide

Cdt

Par **Pierrepauljean**, le **06/01/2026** à **13:49**

bonjour

ce bien est il situé dans une copropriété?

Par **Marck.ESP**, le **06/01/2026** à **14:13**

Bienvenue et bonjour

Votre clause est sans doute une bonne base, mais elle peut comporter quelques imprécisions juridiques et techniques qui pourraient limiter votre protection.

Il serait bon de vous faire aider, un constat fait par un professionnel (expert en bâtiment ou ingénieur structure) serait préférable et pour la rédaction, par un avocat spécialisé en droit de la construction, pour que la clause soit incontestable,

Par exemple, la notion de "désordre structurel grave" peut être sujet à interprétation et nécessiterait d'être affiné en ajoutant une notion de coût, par exemple : "Tout désordre dont le montant des réparations estimé par devis dépasse [X] euros"[/i].

Par **Visiteur**, le **06/01/2026** à **14:19**

Bonjour,

Si cette fissure est apparente, elle n'est pas masquée. Cette plaque vissée sert à quoi ?

Vous pouvez faire expertiser quand vous voulez et vous avez 10 jours après la signature du compromis pour vos rétracter sans frais.

Que dit votre notaire ? **C'est votre notaire qui doit rédiger la clause suspensive.** et le vendeur peut refuser de la signer.

NB : cette clause peut permettre non seulement d'expertiser, de vous rétracter, mais aussi de consigner une somme permettant de réparer si besoin.

Par **Lingénu**, le **07/01/2026** à **10:34**

Bonjour,

Ce me semble une très mauvaise idée.

D'abord, il y a peu de chance que le vendeur accepte une telle clause.

Ensuite, à supposer qu'il l'accepte, qui décidera de la nature des désordres, qui demandera les devis ? En cas de pluralité de devis, lequel prendre en compte ?

Mieux vaudrait prendre l'avis d'un expert à qui vous aurez montré la fissure et décider en conséquence. Quoiqu'il en soit, en achetant vous prendriez un risque. Il est illusoire d'espérer que le vendeur prendra le risque à sa charge. Si vous ne voulez pas prendre de risque, il faut

décider de ne pas acheter.

Par **Pierrepaulejean**, le **07/01/2026** à **11:07**

si ce bien est en copropriété (nous n'avons pas la réponse du questionneur) personne n'est autorisé à intervenir sur la façade sauf s'il est mandaté par le syndic!