



## Vices cachés ou apparents lors de la vente d'une maison ?

Par **PRABERLIOZ**, le **05/03/2020** à **12:48**

Bonjour,

ma soeur et moi avons vendu la maison de notre mère décédée. Les acheteurs ayant constaté la présence d'une fissure dans les combles après installation (ce que nous ignorions) nous demandent de payer un expert et les réparations futures. S'agissant d'un vice apparent devons nous donner suite à leur demande ?

Merci par avance de votre réponse. Cordialement.

Par **youris**, le **05/03/2020** à **15:31**

bonjour,

si les combles sont facilement accessibles et que les acquéreurs pouvaient constater facilement cette fissure , il ne s'agit pas d'un vice caché mais d'un vice apparent.

Selon les juges, le vice apparent n'est pas seulement celui qui est flagrant, mais celui qu'un homme moyennement vigilant aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires.

une fissure n'est pas obligatoirement grave, pour l'instant rien ne vous oblige à répondre positivement à la demande de vos acquéreurs.

depuis combien de temps, cette maison a-t-elle été vendue ?

salutations

Par **janus2fr**, le **05/03/2020** à **15:38**

Bonjour,

Peu importe d'ailleurs que ce soit un vice caché ou apparent puisque, comme tous les actes de vente, le votre doit comporter la clause d'éviction de la garantie des vices cachés.

Par **PRABERLIOZ**, le **05/03/2020** à **18:18**

Cette vente a eu lieu le 21 février 2020.

Par **PRABERLIOZ**, le **05/03/2020** à **18:20**

P.S.:Les combles sont accessibles avec une échelle. Les acheteurs ont moins de 30 ans, mais n'y sont pas montés lors de la visite, apparemment (visite par agence).

Par **youris**, le **05/03/2020** à **20:10**

si les combles sont accessibles avec une simple échelle, cela correspond à mon avis à une vérification élémentaire par une personne de 30 ans .

mais comme l'indique janus, vérifiez si votre acte de vente comporte une clause d'exonération des vices cachés mais qui, dans votre cas, sont des vices apparents.

Par **Visiteur**, le **05/03/2020** à **20:47**

Bonsoir

Les juges estiment parfois qu'un acquéreur peut ne pas avoir remarqué ce genre de problème sur la structure d'un bâtiment.

Les fissures sont courantes mais peuvent difficiles à constater selon leur situation. Les chances d'obtenir gain de cause pour l'acquéreur sont certainement plus fortes si les fissures sont situées dans les combles, mais avant tout, il serait opportun de faire diagnostiquer par un homme de l'art et chercher un arrangement amiable plutôt que de voir le dossier aller en justice.

Par **PRABERLIOZ**, le **06/03/2020** à **10:43**

Merci à tous pour ces précisions.