



Clause d'exonération des vices cachés

Par **metsumi**, le **21/08/2012** à **08:38**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison qui a été construite par les personnes qui nous l'ont vendu et dans laquelle ils ont vécu 17 ans.

Dans notre acte de vente il y a une clause de non garantie des vices cachés.

Le vendeur peut-il être considéré comme le constructeur de la maison et de ce fait considéré comme "un vendeur professionnel".

La clause d'exonération des vices cachés dans notre acte de vente est-elle valable?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Afterall**, le **21/08/2012** à **08:55**

[citation]Le vendeur peut-il être considéré comme le constructeur de la maison et de ce fait considéré comme "un vendeur professionnel". [/citation]

Non.

La qualité de professionnel est liée à la fonction du vendeur, non à la longévité de la présence dans le bien vendu.

[citation] La clause d'exonération des vices cachés dans notre acte de vente est-elle valable? [/citation]

Elle est valable, sauf pour l'acquéreur à démontrer que le vendeur ne pouvait ignorer le vice dont est atteint l'immeuble. Dans votre cas, une présence de 17 ans dans les lieux vendus laisse présumer que votre vendeur connaissait bien l'endroit et les vices dont il était atteint.

L'action en diminution du prix de vente doit être engagée dans les 2 ans qui suivent la découverte du vice.

Par **janus2fr**, le **21/08/2012** à **09:00**

[citation]La qualité de professionnel est liée à la fonction du vendeur, non à la longévité de la présence dans le bien vendu. [/citation]

Si j'ai bien compris, l'interrogation ne porte pas sur les 17 ans, mais sur le fait de l'auto-construction.

Il faut donc savoir si les vendeurs étaient des professionnels du bâtiment ou des constructeur du dimanche...

Par **metsumi**, le **21/08/2012 à 09:12**

C'était des constructeurs du dimanche.

Ils sont indiqués comme maître d'oeuvre sur les plans de la maison.

Par **janus2fr**, le **21/08/2012 à 10:04**

Ils ne sont donc pas considérés comme professionnels.

Par **metsumi**, le **21/08/2012 à 18:04**

Merci pour vos réponses.

Par **metsumi**, le **28/08/2012 à 14:45**

Bonjour,

J'ai effectué quelques recherches de jurisprudences sur la qualité du vendeur particulier pouvant être assimilé à un "vendeur professionnel".

Voici ce que j'ai trouvé:

Le particulier, n'ayant aucune compétence en matière de construction, qui vend un immeuble dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel ne peut être assimilé à un vendeur professionnel que s'il a lui-même conçu ou réalisé la construction (cour de cass pourvoi n°04-18466, 09-14095, 09-71498).

Par conséquent, cela signifie que dans cette condition le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération des vices cachés.

Une question que je me pose, y a t-il une prescription de la qualification de "vendeur professionnel" si le bien vendu par ce dernier a plus de 10 ans?

Pouvez-vous m'éclairer?