Image not found or type unknown

Vices cachés protection vendeur

Par **BB91**, le **09/08/2025** à **15:05**

Bonjour,

Nous vendons une maison ancienne (34 ans) construite dans les règles (permis de construire, ...certificat de conformité ....) par nous même en bon état mais vu son ancienneté après la vente il peut y avoir des problèmes qui se déclarent, avec l'usure du temps ... donc pas de notre faute ni cachés.

Nous avons donc vu qu'il était possible de mettre dans la promesse de vente afin de nous protéger en tant que vendeur :

L'insertion d'une clause de non-garantie des vices, précisant que le bien est acheté **en l'état sans aucun recours**, serait souhaitable.

ou nous avons vu cela aussi :

" Enfin, il est utile de préciser que bon nombre de notaires incluent, dans les contrats de vente qu'ils établissent, une clause prévoyant que l'acquéreur « fera son affaire » des défauts cachés qu'il pourrait découvrir, le privant ainsi de tout recours contre le vendeur ".

Nous pouvons donc faire un avenant à promesse de vente pour que notre notaire ajoute cette clause ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **09/08/2025** à **15:15**

Bonjour,
C'est **dans l'acte authentique** que le notaire inscrit que le vendeur est exonéré des vices cachés.
Demandez à votre notaire.

Par **Lingénu**, le **09/08/2025** à **17:26**

Bonjour,

Si la promesse de vente a déjà été signée par l’acheteur, vous pouvez lui proposer un avenant mais vous ne pouvez pas ajouter une clause unilatéralement. Normalement il devrait refuser.

Si la clause d’exonération des vices cachés n’est pas inscrite dans la promesse de vente, l’acheteur est en droit de refuser de signer l’acte authentique si celle-ci y a été ajoutée sans qu’il n’y ait formellement consenti : l’acte authentique n’est que la réitération de l’avant-contrat.

Il serait tout de même étonnant qu’il y ait pas une telle clause dans votre promesse de vente. Elle est quasiment systématique.

La garantie des vices cachés est une obligation du vendeur inscrite à l’article 1641 du code civil à laquelle il est possible de déroger. Mais cela se limite aux vices dont il n'avait pas conaissance. Il n’est pas possible pour le vendeur de déroger à son obligation de garantie des vices cachés qu'il avait sciemment dissimulés. Une clause par laquelle l’acheteur renonce à tout recours quels qu’ils soient est nulle.

Pour prévenir de futurs litiges avec son acheteur, il faut lui signaler, avant conclusion de l'avant-contrat, sans rien dissimuler, tout défaut qui ne saute pas aux yeux et les mentionner clairement dans l'avant-contrat.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés