



Vente de maison - clause achat en l'etat

Par **eleonore**, le **28/05/2012** à **19:04**

Bonjour,

Je suis en train de vendre ma maison et lors de la signature chez le notaire de la promesse de vente, une clause a été mise concernant l'achat en l'état qui me paraît abusive.

La maison est ancienne (construction années 30) et il y a eu des modifications de faites dedans (suppression de cloisons et redispatching des pièces, changement de fenêtres etc).

Ci dessous la clause :

"Le BENEFCIAIRE, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le PROMETTANT, prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le PROMETTANT sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement du BIEN, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le PROMETTANT a construit ou fait construire en tout ou partie le BIEN objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux."

Qu'est ce que cela implique ? Si les nouveaux propriétaires font des travaux et qu'ils ont de problèmes ... ?

Merci pour votre éclaircissement car cette clause me soucie et le notaire n'a pas voulu la supprimer lors de la signature de la promesse.

bien à vous
Madame Leroy

Par **cocotte1003**, le **29/05/2012 à 08:25**

Bonjour, c'est une clause courante qu'il garantit à l'acheteur que tous les travaux effectués les 10 dernières années ne présenteront pas de problèmes. Par exemple si le vendeur a fait une terrasse il y a 5 ans, si elle s'affaisse, c'est le vendeur qui est responsable de la remise en état, cordialement

Par **eleonore**, le **29/05/2012 à 08:49**

bonjour, merci pour cet éclairage et c'est bien ce que j'avais compris mais cette clause est-elle obligatoire ? Peut-on la refuser ? Quels types de travaux sont concernés ? Et si les futurs acheteurs font ensuite des travaux, et qu'ils engendrent des problèmes ... Quel recours pour l'ancien vendeur ?

Merci pour votre aide
bien à vous