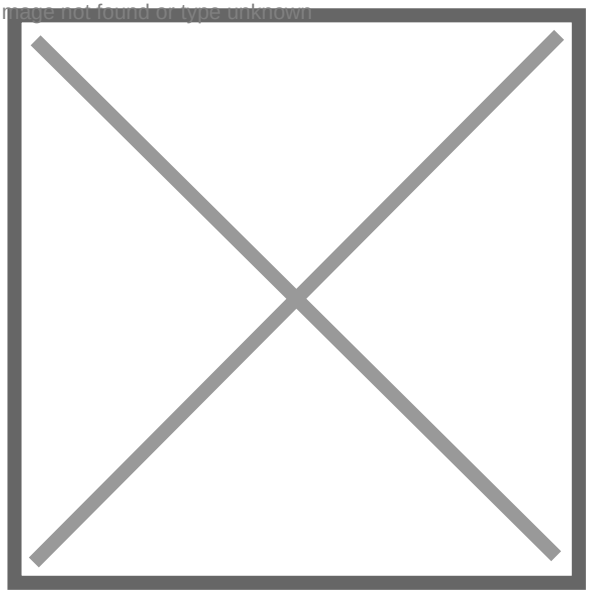
Image not found or type unknown



Réparations possibles avant la vente d'un appartement

Par **celineA**, le **13/02/2014** à **09:01**

Bonjour, J'ai mis en vente mon appartement il y a quelques semaines. je viens de découvrir une fissure sur un mûr en carreaux de plates installé pour réaliser il y a 8 ans un cellier. Ce mur n'est pas un mur porteur. La fissure se trouve derrière des étagères et des affaires posées sur celles-ci :elle est donc partiellement visible et s'est la raison pour laquelle je ne l'avais pas repéré avant. Puis-je réparer cette fissure apparente afin de ne pas vendre l'appartement en l'état et sans que l'on puisse me reprocher un vice caché ou un dol ?
Merci de votre réponse.

Par **moisse**, le **13/02/2014** à **10:03**

Bonjour,
Oui vous pouvez sans crainte réparer cette fissure.
En général en matière de vente de bien immeuble l'usage est de s'exonérer de la garantie des vices cachés.
Le dol vise les manœuvres portant sur le vice du consentement d'une amplitude telle que l'acheteur n'aurait pas réalisé l'achat.
Personne ne qualifiera votre réparation de dol.

Par **celineA**, le **13/02/2014** à **10:24**

Merci pour cet avis. toutefois, en lisant sur internet des infos, j'ai pu lire qu'il pouvait y avoir vice caché...

Par **Lag0**, le **13/02/2014** à **13:16**

Bonjour,
Comme vous l'explique moisse, tout acte de vente immobilière contient la clause exonérant le vendeur des vices cachés. Il ne peut donc pas y avoir de procédure en vice caché par la suite.
Mais, il reste la procédure pour DOL, c'est ce qui est parfois qualifié à tort de vice caché.
Il y a DOL par exemple lorsque le vendeur est tout à fait au courant d'un vice caché et qu'il ne prévient pas son acheteur.
C'est donc un peu différent, le vendeur ne pourra pas être inquiété pour des vices cachés qu'il ne connaissait pas lui-même, mais il pourra l'être pour ceux qu'il connaissait et qu'il a volontairement caché à son acheteur pour le tromper en vu de conclure la vente.
Pour vous donner un exemple, j'ai récemment vendu une maison que je louais depuis 10 ans sans en connaitre personnellement l'état interne (aucune plainte du locataire). Le vendeur, peu après son achat a vu l'évacuation d'eau complètement bouchée, il a du faire intervenir de gros moyens de travaux publics car il a fallu casser pas mal de choses, jusqu'à la rue, pour trouver le problème. Il a voulu me contraindre à le dédommager pour vice caché. Or, il a été débouté sur le principe que, même si l'évacuation avait bien un problème au moment de la vente, je ne le savais pas moi-même, et donc ne l'avais pas volontairement trompé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés