



Quelles sont les limites de "le bien est vendu en l'état"

Par felicia

Bonjour,
Je vous sollicite dans le cadre de l'achat d'un appartement où j'interviens en tant que bénéficiaire.
La date de signature de l'acte a été fixée et faute d'information sur l'état de certains équipements (état que je n'ai pas pu constater lors de la signature de la promesse et notamment le système de ventilation et de chauffage), j'ai écrit un courrier recommandé au vendeur auquel l'agent immobilier me répond en sa qualité de mandataire.
Au motif que « le bien est vendu en l'état », l'agent immobilier indique qu'il n'y aura pas de vérification des systèmes de ventilation ni de chauffage. Selon moi, en l'état signifie qu'il faut connaître l'état ; Or, visiblement il ne me le permet pas vu qu'il ne veut pas faire la vérification.
Sa réponse respecte-t-elle la loi ? Quels sont mes leviers ?
Vous en remerciant,
Respectueusement,

Par CToad

Bonjour

Vous êtes normalement libre de demander l'accès pour faire expertiser à vos frais tout élément que vous souhaitez vérifier mais effectivement la loi ne prévoit pas d'obliger le vendeur à le faire, hors DPE et diag obligatoires.
Faites faire des devis et organisez les rendez vous avec le mandataire
Cordialement

Par Pierrepauljean

bonjour
le bien est il situé dans une copropriété?
s'agit il d'éléments d'équipement commun?

Par felicia

bonjour,
oui, il s'agit d'équipements communs dans une copropriété

Par yapasdequoi

Bonjour,
En copropriété vous devez avoir copie des 3 derniers PV d'AG qui sont souvent assez instructifs, notamment sur les travaux soumis au vote.
De plus le carnet d'entretien de l'immeuble vous est accessible sur demande.
[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2665>][url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2665>][url]

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Une clause d'exclusion de garantie (comme "vendu en l'état") est légale et peut être efficace, à condition que le vendeur soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ignorait l'existence du vice au moment de la vente.

Chaque cas est particulier. Même dans une vente entre particuliers où une clause d'exclusion est fréquente, la clause est systématiquement écartée si l'acheteur parvient à prouver que le vendeur connaissait le vice au moment de la vente et l'a volontairement dissimulé (ce que l'on appelle le dol ou la mauvaise foi).

Dans ce cas, le vendeur est considéré comme étant de mauvaise foi, et la clause "vendu en l'état" ne le protège plus.

Par felicia

Bonjour,
Je vous en remercie.

Vu que les Notaires et notamment le mien est copie, cela dépasse-t-il le champ de son intervention ?

Je suis contrariée car j'ai, par la suite, échangé avec l'étude notariale qui me représente et mon interlocutrice dit - que la réponse de l'agent immobilier ne va pas à l'encontre de la loi Or, dans sa réponse l'agent immobilier dit qu'il se peut qu'il me propose une date de visite préalable mais qu'il ne sera pas obligé de me montrer le bon fonctionnement ou pas du système de chauffage et de ventilation (il y a d'autres sujets mineurs comparés au chauffage par exemple, surtout que je compte m'installer avec ma fille le jour de la signature soit début décembre).

-que je dois échanger en direct avec l'agent immobilier (ce qui me surprend car à mon sens je n'ai pas de lien contractuel avec l'agent immobilier)

J'ai tout de même répondu à l'agent immobilier par mail (copie Notaires) que la mention « en l'état » n'exonère pas le vendeur de montrer l'état, ce qui va dans le sens de votre réponse.

Je m'interroge toujours sur les leviers dont je dispose dans vu l'attitude du vendeur/l'agent immobilier et de mon Notaire

Par yapasdequoi

Vu que ce sont des systèmes collectifs, vous ne pourrez certainement pas visiter les locaux techniques.

Par contre (je répète) vous pouvez demander le carnet d'entretien et vous avez obligatoirement reçu les 3 PV d'AG : à lire impérativement.

Lors de la visite vous constaterez si la température est correcte ou pas. Vous constaterez si les aérations aspirent (prenez un papier type "essuie-tout" à mettre devant la bouche d'aération).

Mais ceci ne permettra pas de diagnostiquer autre chose que le fonctionnement à cet instant.

Par felicia

Merci encore

Le système de ventilation est une VMC double flux sauf que lors de la visite en été, pour la partie "air soufflé" lorsqu'il était censé sortir de l'air frais, rien ne sortait (les clapais ne bougeaient pas); quant à la partie l'air extrait, j'ai eu l'impression que l'air était bien extrait .

si l'on tire de l'air, il faut en contrepartie en faire entrer (je précise que les fenêtres n'ont pas d'entrée d'air vu le système double flux)

Par yapasdequoi

Demandez une visite avec un pro du domaine pour vous rassurer. Sauf si vous avez des compétences spécifiques sur le sujet ?

Par felicia

Non, je ne suis pas sachante en la matière

Je pense que c'est la meilleure solution pour me rassurer (me faire accompagner pour un expert); seulement j'espère que le vendeur le permettra.

Encore merci, au fil des échanges je vois plus clair dans ce que je dois faire

Par yapasdequoi

Il ne devrait pas s'y opposer s'il n'a rien à cacher.