

Achat d'un bien immobilier : les erreurs à ne pas commettre

L'achat d'un bien immobilier est toujours une étape importante, souvent l'achat de toute une vie.

C'est un projet qui se réfléchit sur plusieurs mois.

Avant tout achat vous devez vous poser plusieurs questions pour éviter de commettre des erreurs et les regretter par la suite.

Il n'y a pas de liste exhaustive des erreurs à ne pas commettre, mais les plus courantes sont les plus importantes.

Chaque mois, nous allons vous donner des trucs et astuces pour faire un bon achat immobilier.

Avant tout, bien vérifier l'état extérieur et intérieur du bien !

Le plus souvent, lorsque l'on fait l'acquisition d'un bien immobilier, le vendeur est un particulier et vous ne disposerez que de peu de recours si par la suite vous constatez une anomalie qui affecte le bien.

Il est donc essentiel de visiter le bien plusieurs fois et d'être très prudent quant à son état extérieur et son état intérieur.

La prudence est de mise.

N'hésitez pas à solliciter l'aide d'un expert en bâtiment par exemple.

Si malgré tout, après la vente, vous découvrez que le bien est vicié, sachez que la loi prévoit que l'acheteur est protégé contre les vices cachés et qu'il peut avoir un recours contre le vendeur.

Mais qu'est-ce qu'un vice caché ?

D'après l'article 1641 du Code civil « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

Un vice caché est **un défaut particulièrement important du bien et découvert après la vente par l'acheteur**. Le Code civil définit ce qu'est un vice caché et détaille les conditions à réunir pour engager un recours à l'encontre du vendeur :

1°) Le vice est un **défaut grave** portant atteinte à la maison ou à l'appartement.



2°) Le vice doit être **inhérent à la chose**, autrement dit l'acheteur n'est pas en mesure d'utiliser son logement comme il le souhaiterait en raison de la présence de ce vice.

3°) Le vice doit être **antérieur à la vente**, c'est-à-dire être présent avant la transaction.

4°) Le vice est **caché**, il ne doit pas être apparent lors de l'achat. L'acheteur pourra s'appuyer sur des devis et expertises pour attester de la présence du vice et notamment qu'il était présent avant l'acte de vente. A contrario, les vices apparents ne peuvent être contestés.

Quelques exemples de vices cachés sur maison ou appartement :

- un défaut d'étanchéité ;
- le caractère inondable de la maison ;
- une charpente endommagée.

Par conséquent, si vous détectez un vice caché quelques temps après l'achat du bien, vous pouvez bénéficier de la garantie légale des vices cachés.

Méfiance tout de même, car le notaire rédacteur de l'acte de vente prévoit quasi-systématiquement une clause, qui exonère le vendeur de la garantie légale des vices cachés.

Il est donc important au moment de la vente de se faire assister et conseiller par son propre notaire, cela ne coûte pas plus cher et le professionnel saura vous éclairer sur les termes parfois complexes de l'acte juridique de vente.

Malgré toutes les précautions requises comment faire valoir ses droits si vous découvrez que la maison de vos rêves est bien loin de vos espoirs ?

Il conviendra que vous vous rapprochiez d'un avocat qui sera le plus à même de vous aider dans vos démarches.

Il tentera dans un premier temps, de trouver une issue amiable au litige.

A défaut, il engagera pour votre compte une action en justice devant le Tribunal de Grande Instance en lui demandant de désigner un expert judiciaire.

Quels sont les délais ?

Vous disposerez d'un délai de **2 ans** pour intenter une action en garantie **à compter de la découverte du vice**, et non pas à partir de la date d'achat.

L'action peut être intentée aussi bien contre un vendeur professionnel qui est présumé connaître l'existence du vice affectant le bien qu'il vend que contre un vendeur particulier.



Concernant les délais escomptés en moyenne, il faut environ entre un an et un an et demi pour mener à bien l'expertise judiciaire entre le moment où l'expert est nommé et le moment où il rend son compte rendu d'expertise.

Comptez ensuite 1 à 2 ans pour passer devant le tribunal et défendre votre dossier et un à deux ans supplémentaires si votre dossier va en appel.

Mais vous pouvez néanmoins commencer les travaux à la fin de l'expertise.

Que peut-t-on obtenir ?

En cas d'action en garantie, vous pourrez demander plusieurs choses :

1°) l'annulation de la vente (article 1644 du Code civil). Devant le Tribunal de grande instance, vous pourrez demander à être remboursé intégralement du prix déboursé pour acquérir la maison ou l'appartement, en échange de la restitution du bien au vendeur (ancien propriétaire) et à condition de rendre le bien dans le même état qu'à l'acquisition. Il s'agit de **l'action rédhibitoire**.

2°) une diminution du prix de vente en raison de la gravité plus ou moins importante du vice. La réduction du prix sera calculée **en fonction du coût de réparation lié du vice caché**, estimée par des experts. Il s'agit de **l'action estimatoire**.

3°) Des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, **en complément de la restitution totale ou partielle du bien vendu**. Les dommages et intérêts sont **dûs automatiquement** lorsque le vendeur est un **professionnel**. Une présomption de mauvaise foi pèse sur ses épaules, en raison



de sa profession qui aurait dû le conduire à détecter le vice caché et à en parler au(x) acquéreur(s). Si le vendeur n'est pas un professionnel, il est nécessaire de démontrer qu'il avait bien connaissance du vice lorsqu'il a vendu le bien (article 1645 du Code civil).

Combien ça coûte ?

Cela dépendra des honoraires de l'avocat mais aussi des frais d'expertise judiciaire.

Sachez qu'il faut compter plusieurs milliers d'euros et que des mécanismes d'aides existent (contrat de protection juridique ou aide juridictionnelle étatique).

Le mois prochain, nous aborderons la deuxième erreur à ne pas commettre : **la date de construction du bien et ses conséquences !**

Fabien Kovac, Avocat
Cabinet DGK AVOCATS ASSOCIÉS

Inscrit au Barreau d'Auxerre et à la Cour d'Appel de Paris.