

# LA GARANTIE DES VICES CACHÉS, UN ATOUT POUR RÉUSSIR VOS VENTES



**E**n immobilier, la découverte et les conséquences d'un vice caché restent une préoccupation essentielle pour les particuliers comme les professionnels. Comme pour toute vente, l'acquéreur d'un bien immobilier est protégé contre la découverte, postérieure à l'achat, d'éventuels défauts qu'une inspection minutieuse n'aurait pas permis de mettre en évidence. Le texte qui fonde cette garantie des vices cachés est l'article 1641 du Code civil, selon lequel « 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 ».

Or, aujourd'hui, la plupart des actes notariés insèrent une clause d'exonération de responsabilité du vendeur non professionnel de bonne foi limitant ainsi les possibilités de recours de l'acquéreur et exonère le

vendeur s'il n'avait pas connaissance du vice caché. Ainsi, l'acquéreur malchanceux, se retrouve seul à supporter les frais de réparation d'une telle découverte qui peuvent parfois se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

C'est dans ce contexte que la FNAIM a signé un partenariat produit « #1641 La Garantie des Vices Cachés » avec Horizon Assurances afin que ses adhérents puissent proposer à leurs clients cette garantie qui :

- bénéficie à l'acquéreur qui, en cas de découverte d'un vice caché dans les 2 années suivantes l'acte notarié, est indemnisé sous 90 jours par l'assureur après constat du vice caché ;
- peut aussi bien être financée par l'acquéreur, le vendeur ou le professionnel de l'immobilier en fonction de la politique commerciale de l'agence.

*« Nous recommandons l'utilisation de ce produit différenciant qui contribuera, j'en suis sûr, à augmenter encore le niveau*



de satisfaction de nos clients particulièrement anxieux en période d'achat » précise Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

« Cette assurance est une révolution juridique, technologique et 100 % numérique qui rencontre un véritable succès auprès des publics car elle répond à un besoin profond de sécurisation et de transparence des transactions immobilières » indique Éric MAURIN, Président Horizon Assurances.

Cette prestation permet aussi aux professionnels de l'immobilier de conclure plus de mandats exclusifs et de réduire les délais de vente en sécurisant acquéreurs et vendeurs !

#### LA LOI ET LA PRATIQUE :

- L'article 1641 du Code civil indique que l'acquéreur peut demander réparation auprès du vendeur s'il constate après l'acquisition un désordre invisible, et antérieur à l'acquisition, rendant le bien impropre à sa destination.
- La plupart des actes notariés insèrent une clause d'exonération de responsabilité du vendeur non professionnel de bonne foi qui limite les possibilités de recours de l'acquéreur et exonère le vendeur s'il n'avait pas connaissance du vice caché.
- L'acquéreur ainsi démuni a tendance à rechercher, sans fondement, la responsabilité de

l'agence, ou à tenter d'apporter la preuve d'une éventuelle mauvaise foi du vendeur, exercice compliqué et coûteux, ce qui entraîne une forte proportion de rejets des recours en justice. ■

#### EN SAVOIR PLUS

sur Horizon #1641 La Garantie des vices cachés

- 4 plafonds de garantie de 30 000 € à 100 000 €
- Tarif adhérent FNAIM à partir de 390 € avec un taux à 1,30 % du plafond au lieu de 1,65 % (tarif grand public).

**HORIZON**  
**#1641**  
LA GARANTIE  
DES VICES CACHÉS

PRODUIT PARTENAIRE FNAIM



Rubrique « Offres partenaires »



### Le vice caché, en chiffres

- 6 500 à 8 000 transactions immobilières / an sont sources de tensions en raison d'une problématique de vice caché
- ¼ des tensions aboutissent à un contentieux judiciaire
- La quasi-totalité des demandes en justice sont rejetées en raison de la clause d'exonération de la responsabilité des vendeurs

Sources :

Horizon Assurances, doctrine.fr et synthèse échanges avec agents immobiliers, notaires et avocats spécialisés en droits immobilier