

M Blogs

SOS conso

le blog de **Rafaele Rivais**, journaliste au **Monde**

Lancement d'une première assurance contre les vices cachés



Celui qui achète une maison et qui, peu après, constate que le toit fuit ou que les escaliers sont infestés de termites, peut, dans un délai de deux ans, attaquer le vendeur, sur le fondement de [l'article 1641 du code civil](#), qui impose à ce dernier de garantir les vices cachés. Pour que le vendeur l'indemnise des travaux nécessaires, l'acheteur doit démontrer, devant le juge, que le vice affectait le bien au moment de la vente.

Mais le vendeur lui oppose en général la clause de non-garantie des vices cachés, que le notaire lui a fait automatiquement signer, et qui stipule : « *L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices cachés.* » En présence de cette clause, l'acquéreur doit non seulement démontrer que le vice affectait le bien au moment de la vente, mais aussi que le vendeur en avait connaissance et qu'il l'a dissimulé, ce qui est quasiment impossible.

Clause des notaires

Pierre Redoutey, spécialiste des questions immobilières, [et animateur du site de l'Office notarial de Baillargues](#), explique que cette clause, qui n'existe que dans l'immobilier, est issue de la pratique notariale : « *Au 19e siècle, le notaire était 'pour' le vendeur contre l'acquéreur, 'pour' le propriétaire contre le locataire, 'pour' le prêteur contre l'emprunteur, etc. Les formulaires notariaux ont donc introduit cette clause. Par la suite, les notaires ont expliqué qu'elle avait pour effet d'éviter trop de contentieux postérieurs à la vente. Mais elle leur permet de se protéger eux-mêmes des recours d'acheteurs mécontents.* »

M Blogs

SOS conso

le blog de [Rafaele Rivaïs](#), journaliste au [Monde](#)

Après avoir examiné la jurisprudence, et constaté que nombre d'acheteurs perdent leur procès, à cause de cette clause, un courtier en assurances, [Eric Maurin](#), président d'[Horizons assurances](#), cabinet basé à Nice et spécialisé dans les produits pour les professionnels de l'immobilier, a décidé de distribuer la « *première garantie des vices cachés* », baptisée, comme l'article du code civil auquel elle se réfère, Horizon#1641.

Intérêt de la Fnaim

[La Fédération nationale de l'immobilier \(Fnaim\) a récemment](#) manifesté son intérêt pour la formule. Julien Savelli, son président délégué, parie en effet que bientôt, « *l'assurance des vices cachés deviendra aussi évidente et nécessaire que l'assurance scolaire pour les enfants ou l'assurance décès pour ceux qui contractent un emprunt immobilier* ».

Il note que « *6 500 à 8 000 transactions immobilières par an sont sources de tensions en raison d'une problématique de vice caché, qu'un quart des tensions aboutissent à un contentieux judiciaire et que la quasi-totalité des demandes en justice sont rejetées en raison de la clause d'exonération de la responsabilité des vendeurs* ».

Quatre plafonds d'indemnisation

Les contrats d'Horizon#1641 prévoient quatre plafonds d'indemnisation, à 30 000 euros, 50 000 euros, 70 000 euros et 100 000 euros. Les particuliers qui souscrivent directement doivent payer une prime de 1,65% (495 euros pour le plafond de 30 000 euros). Ceux qui souscrivent par l'intermédiaire d'un agent immobilier doivent payer 1,50 % (450 euros pour le plafond de 30 000 euros). Ceux qui souscrivent par l'intermédiaire d'un agent de la Fnaim ne doivent payer que 1,30 % (390 euros pour le plafond de 30 000 euros).

Que disent les conditions générales? L'assuré doit souscrire la garantie entre la signature du compromis de vente et le 5e jour qui suit la signature de l'acte authentique, et la payer en une seule fois. Il ne doit pas être un professionnel de l'immobilier ou de la construction (marchand de biens, promoteur ou constructeur);

M Blogs

SOS conso

le blog de **Rafaele Rivaïs**, journaliste au **Monde**

une société civile immobilière dont au moins un des associés est un professionnel de l'immobilier ou de la construction ne doit pas souscrire.

Conditions et exclusions

Si, dans un délai inférieur à deux ans, l'assuré constate certains désordres (fuites, fissures...), il doit faire faire un constat d'huissier (compter environ 200 euros), et solliciter le déclenchement de la garantie. Celle-ci ne joue que « *si le désordre qui survient est :*

- a) *matériel et inhérent au bien immobilier*
- b) *caché au jour de la signature de l'acte authentique et qu'il ne pouvait être décelé par l'assuré sans sondage intrusif et détériorant la substance ou la structure du bien ou lors d'une simple visite effectuée de façon diligente afin qu'il puisse connaître l'état du mobilier afin d'en devenir propriétaire, ou sans habiter le bien; le caractère caché du vice est apprécié différemment selon la qualité et les compétences de l'assuré.*
- c) *antérieur au jour de la signature du compromis de vente*
- d) *suffisamment grave pour interdire l'utilisation du bien immobilier dans des conditions normales d'habitabilité. »*

Il faut donc retenir que le déclenchement de la garantie ne dépend pas de la nature du vice, mais de ses conséquences : l'atteinte à « *l'habitabilité* ». Mais dans quelles conditions l'assureur considérera-t-il qu'il n'est pas possible d'habiter le bien?

Chaudière en panne

Les conditions générales précisent, a contrario, que « *les conditions d'habitabilité sont normales si:*

- a) *les murs, charpentes, escalier, plancher, balcons, et sols du bien ne sont pas compromis dans leur solidité*
- b) *la couverture du bien, ses raccords et ses accessoires sont étanches*
- c) *les sols, murs et plafonds du bien ne présentent pas d'infiltration ni de remontée d'eau*
- d) *les ouvrants sont étanches et en bon état de fonctionnement*

M Blogs

SOS conso

le blog de **Rafaele Riva**, journaliste au **Monde**

e) l'approvisionnement en eau (froide ou chaude), en électricité, en air (froid et chaud) répond, dans le respect de la sécurité des usagers, aux besoins normaux de ces derniers

f) le système de rejet des eaux usées provenant du bien répond aux besoins des usagers et permet que ces eaux soient évacuées et traitées par un réseau d'assainissement collectif ou individuel »

M. Maurin assure qu' « *une chaudière ou un système sanitaire qui ne fonctionnent pas, une toiture qui fuit, une maison infestée par des mûres ou des termites, ou un système d'approvisionnement en eau pollué sont autant de critères qui créent des conditions anormales d'habitabilité et qui entraîneraient une mise en jeu de la garantie, ainsi qu'une prise en charge des réparations* ».

Délai de 90 jours

M. Maurin précise qu'*Horizon #1641* fonctionne « *sur un principe similaire à celui de la garantie dommage ouvrage, à savoir que lorsque le vice caché est constaté, nous indemnisons l'assuré sous 90 jours, alors que s'il intentait une action en justice, il devrait attendre des années* ».

Si le coût des travaux nécessaires (désamiantage, désinfection, réparation d'une toiture) dépasse le plafond choisi par l'assuré, c'est lui qui doit payer le solde (10 000 euros par exemple, s'il a choisi le plafond à 30 000 euros et que les travaux coûtent 40 000 euros). L'assuré doit aussi dans tous les cas prendre à sa charge une franchise de 1000 euros.

M Blogs

SOS conso

le blog de **Rafaele Rivaïs**, journaliste au **Monde**

A propos



Je suis journaliste au Monde depuis une trentaine d'années.

Je me suis passionnée pour l'organisation des collectivités locales avant de décrire les heurs et malheurs du corps préfectoral. J'ai ensuite suivi les transhumances du Parlement européen, entre Bruxelles, où j'ai été basée pendant neuf ans, et Strasbourg.

J'ai écrit, notamment, un roman, *Conflit de voisinage* ([Max Milo, 2013](#)), réédité avec un certain succès par France Loisirs, et un petit recueil de jurisprudence, *Comment déshériter ses enfants* ([Seuil, 2018](#)).