

Interview de Maître Fabien DELHAES, Avocat référent du Contrat d'assurance Horizon #1641



Q : Vous êtes à l'origine du premier contrat en France visant à couvrir les vices cachés dans l'immobilier. Pouvez-vous nous expliquer comment l'idée vous est venue ?

R : L'idée est née de mon expérience d'avocat. En effet, au fil des années et de certains dossiers, j'ai pu constater que la question des vices cachés pouvait susciter de graves injustices ; j'ai donc eu l'idée de créer un contrat d'assurance pour pallier ces injustices.

Q : Pourquoi le nom HORIZON #1641 ?

R : Le nom 1641 est une référence claire aux dispositions du code civil ; en effet c'est l'article 1641 du code civil qui énonce la règle applicable en cas de vices cachés.

Q : Qu'entend exactement par « vice caché » ?

R : Un vice caché est un vice non détectable par un profane au moment où il achète une maison ou un appartement et suppose également, au sens du code civil, une certaine gravité c'est-à-dire une atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Q : En langage simple, expliquez-nous comment fonctionne votre contrat ?

R : Le contrat permet de protéger les biens et les acquéreurs de la détection, postérieurement à la vente, d'un vice caché. Le contrat permet donc d'éviter une procédure dont l'issue serait incertaine. En effet dans l'hypothèse où le vendeur est de bonne foi, l'acquéreur n'a pas de recours contre lui puisqu'il est empêché d'agir par une clause qui est automatiquement insérée dans les actes de ventes.

Q : Pouvez-vous nous donner un exemple de vice caché et de ses conséquences pour l'acquéreur et le vendeur ?

R : Il me vient à l'esprit une affaire lors de laquelle des jeunes acquéreurs avaient acheté une maison dont la charpente s'est avérée être dans un état de délabrement avancé, les travaux pour réparer ayant été évalués à 48 000 euros. Or, le vendeur était de bonne foi, il ne connaissait pas les vices apparus 14 mois après la vente. Dans cette hypothèse, notre contrat aurait permis une indemnisation sans qu'il y ait un procès, permettant ainsi aux acquéreurs de financer les travaux nécessaires pour la remise en état de leur maison.

Dans ce cas, nous constatons que les acquéreurs peuvent se retrouver face à d'importants travaux non-budgétés à effectuer ; pour les primo-accédants notamment, cela peut causer des difficultés importantes voire des drames humains puisque ces derniers peuvent se retrouver

au-delà de leur capacité d'endettement et donc dans l'impossibilité de financer la réparation de l'ouvrage.

Le vendeur de bonne foi évitera qu'en désespoir de cause les acheteurs lui fassent un procès pour tenter de récupérer des dommages intérêts pour financer les travaux.

Q : Et dans la pratique, qu'est ce qui est couvert et qu'est ce qui est exclu de votre contrat ?

Bien évidemment il faut lire le contrat pour bien connaître son champ d'application. Mais, en résumé, je peux dire que le contrat couvre les vices cachés qui sont graves et portent atteinte à l'habitabilité d'une maison ou d'un appartement. Le but n'est pas de couvrir tous les « petits bobos » mais bien de répondre à des situations où la révélation du vice caché met en péril l'équilibre du budget familial.

Q : D'une certaine manière le fonctionnement de votre contrat est assez proche d'une Assurance Dommage- Ouvrage ?

R : Si l'on veut établir un parallèle avec une assurance DO, on peut effectivement considérer que le contrat #1641 permet un premier financement de travaux afin de remédier à des vices portant gravement atteinte à un immeuble ; dans ce sens, il existe effectivement un certain « cousinage » avec la DO.

Q : Une clause d'exonération est insérée chez le notaire dans les actes d'achat ; pouvez-vous nous expliquer pourquoi et comment elle fonctionne ?

R : L'article 1641 du Code Civil énonce que le vendeur est tenu responsable des vices cachés mais une dérogation peut être prévue à cette obligation qui pèse sur le vendeur ; ce qui explique qu'au fil des années, notamment dans les ventes immobilières, les notaires aient pris, à juste titre, l'habitude d'inclure de manière dans tous leurs actes, une clause exonérant le vendeur de bonne foi non-professionnel de cette obligation découlant de l'article 1641.

Q : Donc si j'achète aujourd'hui sans votre garantie, mon seul recours est d'attaquer mon vendeur et les intermédiaires professionnels de l'immobilier, même s'ils sont de bonne foi ?

R : Sans contrat d'assurance, vous avez la possibilité d'attaquer le vendeur ou le professionnel de l'immobilier mais sans chance de succès si celui-ci est de bonne foi ; quand bien même serait-il de mauvaise foi, il faudra démontrer sa faute et sa connaissance du vice, ce qui n'est pas aisé dans le cadre d'une procédure judiciaire. Par ailleurs, les professionnels qui établissent les diagnostics sont tenus, en termes de responsabilité, uniquement par rapport à leur mission. Ainsi et par définition, l'ensemble des vices qui peuvent affecter un bien ne sont pas couverts par toutes les missions.

Q : Combien dure en moyenne une telle procédure et combien ça coûte ?

R : La durée d'une procédure peut varier d'une juridiction à l'autre mais on peut estimer que, à l'heure actuelle, il faut compter au minimum 18 à 24 mois pour obtenir un premier jugement. Le coût d'une procédure peut être estimé à hauteur de 10 000€, notamment en raison des expertises judiciaires très souvent indispensables dans ce type de dossiers.