

# PROTÉGEZ LES ACHETEURS CONTRE LES VICES CACHÉS

La garantie #1641, au service de l’acquéreur, sécurise la transaction tout en vous offrant un service client supplémentaire.

**1%** des transactions immobilières, soit de 6 500 à 8 000 ventes, sont source, chaque année, de tensions en raison d’une problématique de vice caché... Et pour cause : un vice caché est un vice compliqué, inconnu au moment de la vente. Ce n’est pas un vice maquillé. Dans ces conditions, il est difficile de trouver des solutions une fois qu’il est avéré...

Et pour l’acheteur, les conséquences sont souvent dramatiques. La quasi-totalité des actes notariés intègrent en effet une clause d’exonération de la responsabilité du vendeur en cas de vice caché. En signant ce document, l’acquéreur reconnaît qu’il achète le bien en l’état. Il renonce à tout recours contre le vendeur. S’il y a un souci qui n’a pas été vu au moment de la vente et qui était probablement inconnu du vendeur, il se retrouve dans l’impossibilité de demander une réduction du prix et avec à la clé d’importants travaux à sa charge (le coût de réparation du vice caché pour l’acquéreur s’élève en moyenne à 15 000 euros).

## Une révolution dans l’immobilier ancien

Parce que la révélation d’un vice caché dans l’immobilier est la « bête noire » des professionnels et que les

conséquences sont lourdes pour un particulier, Horizon Assurances a lancé au RENT dernier une petite révolution dans le domaine de l’immobilier ancien qui protège enfin l’acquéreur du risque de la révélation d’un risque caché : Horizon #1641, la première garantie contre les vices cachés ouverte à tous ! « Avec Horizon Assurances, nous sommes spécialisés dans les garanties d’assurance pour les professionnels de l’immobilier, explique Rémi Boggio, son directeur. Nous avons construit plusieurs produits d’assurance qui, tous, répondent à des besoins spécifiques exprimés par les agents immobiliers et qui se différencient de la concurrence. »

## Un argument pour décrocher un mandat exclusif

Horizon #1641 tire son nom de l’article 1641 du Code civil qui définit la problématique du vice caché dans les transactions. Elle vise à sécuriser la transaction, à apporter une protection à l’acquéreur en complément à la clause d’exonération des notaires, qui protège les vendeurs. Cette garantie est valable deux ans. Vendeurs, acquéreurs, professionnels... Tout le monde y gagne ! Si l’acquéreur, pour se protéger, peut souscrire cette assurance, l’agent immobili-



lier, de son côté, peut aussi contracter cette garantie et offrir ce service supplémentaire et différenciant à ses clients, un argument lors d’un rendez-vous de prise de mandat.

## Vice caché, que disent la loi et les usages ?

Selon l’article 1641 du Code civil, un acquéreur peut demander réparation auprès du vendeur s’il constate après l’acquisition un désordre invisible mais antérieur à l’acquisition, rendant le bien impropre à sa destination. Entre 1 650 et 2 000 désordres de ce type font l’objet chaque année d’une procédure judiciaire. D’une durée moyenne de 18 à 36 mois, celles-ci coûtent 10 000 euros en moyenne. Sans surprise, la quasi-totalité des demandes en justice sont rejetées en raison de la clause d’exonération de la responsabilité du

vendeur mais aussi à cause de la difficulté d’apporter la preuve de sa mauvaise foi. Résignés, 75 % des acquéreurs qui font face à un vice caché n’engagent pas de procédure. Ils supportent le coût des travaux et essayent de trouver un compromis entre les acteurs de la vente.

## Un prix attractif pour les professionnels de l’immobilier

Bonne nouvelle, les agents immobiliers bénéficient d’un tarif préférentiel par rapport au grand public. Cette garantie coûte 1,5 % du capital immobilier garanti. Vous avez le choix entre quatre plafonds de de garantie : 30 000 euros, 50 000 euros, 70 000 euros et 100 000 euros. Pour les adhérents Fnaim et Unis, le tarif est de 1,3 % du capital garanti. ■

Olivia Delage