

L'achat immobilier : sans garantie ?

Me Antoine
Anken
Notaire



L'acheteur sera peut-être surpris de lire, dans le projet d'acte que lui soumet son notaire, que le bien immobilier lui est vendu sans garantie, c'est-à-dire qu'il ne pourra ni demander une annulation du contrat ni même une réduction du prix si un défaut devait apparaître ultérieurement sur le bien vendu.

Cette absence de garantie, en apparence absolue, doit toutefois être nuancée.

Certes, chacun comprendra que le vendeur n'entend pas donner de

garantie pour le terrain car, l'ensemble de son passé lui étant naturellement inconnu, il serait excessif d'exiger de lui qu'il en réponde.

S'agissant en revanche du bâti, certaines précautions propres à rassurer l'acheteur sont prises. Ainsi, notamment, le promoteur transfèrera à l'acheteur les garanties qu'il a lui-même contre les entreprises qui ont œuvré à une construction nouvelle. Le vendeur d'un bien d'occasion fera de même pour les travaux récents (5 ans ou moins) qu'il aurait entrepris. L'acheteur avisé, quant à lui, procédera personnellement à une visite attentive et préalable de l'immeuble, si nécessaire accompagné d'experts, pour se faire une idée précise de l'état du bien, p. ex. : conformité des installations électri-

ques, présence de substances dangereuses (amiante, pcb, radon, ...), imperfections, etc., non décelées par le vendeur.

Et, concernant la situation juridique de l'immeuble, le vendeur donnera certaines garanties. En particuliers, il garantira à l'acheteur qu'il est à jour dans le paiement de toutes ses dettes, de sorte qu'il n'existe pas de risque d'hypothèques légales. En outre, le notaire examinera la situation du bien, notamment au registre foncier, de manière à identifier les inscriptions qui pourraient exister et qui seraient potentiellement problématiques au regard des projets de l'acheteur (p. ex. : droit de passage d'un voisin, limitation de hauteur des constructions, etc.), respectivement qui pourraient

mettre en péril la propriété de l'acheteur (p. ex. : saisies, séquestre, etc.). En outre et d'une manière générale, il est bon de rappeler que l'exclusion des garanties ne peut évidemment pas viser des défauts (matériels ou juridiques) connus du vendeur dont ce dernier cacherait intentionnellement l'existence à l'acheteur. La mauvaise foi n'est donc heureusement pas récompensée.

L'intervention du notaire, non seulement comme rédacteur de l'acte de vente-achat, mais également comme vérificateur d'un grand nombre d'aspects du bien immobilier concerné, et comme incitateur aux contrôles et à la prudence, constitue en tout état de cause pour l'acheteur une solide assurance contre les mauvaises surprises.