



Quelle est l'utilité d'un avocat en droit immobilier?

Fiche pratique publié le **02/01/2022**, vu **939 fois**, Auteur : [Maître Sébastien MOUY](#)

Un avocat en droit immobilier, en cas de litige, vous permettra d'engager immédiatement les bonnes actions et de prendre les bonnes décisions.

S'entourer d'un avocat compétent en droit immobilier peut se révéler être un atout majeur dans bien des difficultés rencontrées.

Certains peuvent voir leur [compromis de vente](#) être finalement annulé, le vendeur ou l'acquéreur ne poursuivant pas la vente. Il reste la question du sort de l'indemnité d'immobilisation.

Il peut également s'agir d'un propriétaire d'un bien affecté d'un trouble causé par son voisin. Etre expert en droit immobilier permet de détecter immédiatement une action possible pour [trouble anormal de voisinage](#).

Trop souvent je vois aussi dans mes dossiers des clients qui imaginent que leur bien est affecté d'un vice caché, alors qu'en réalité le défaut ou le désordre qu'ils subissent ne correspond pas tout à fait à la définition du vice caché. Pour autant, rien n'est perdu si on s'entoure du professionnel compétent en droit immobilier.

A/ Définition du vice caché

Il convient en effet de rappeler que le [vice caché](#) est un désordre d'une ampleur telle qu'il rend impropre le bien à l'usage auquel on le destine, ou on diminue très fortement sa valeur au point que l'acquéreur en aurait donné un moindre prix s'il en avait eu connaissance.

Il peut s'agir d'un excès d'humidité, ou d'un [défaut d'isolation thermique](#) lorsque l'ampleur du désordre rend impropre le bien à sa destination.

A la différence de la [garantie légale de conformité](#) qui ne vise que les biens meubles, la garantie des vices cachés est mobilisable pour les biens immobiliers.

Cette définition du vice caché prévue par le Code civil (articles 1641 et suivant du Code civil) est claire, et en même temps pas si simple à mettre en œuvre.

En effet, cette définition laisse une certaine appréciation de l'ampleur du vice.

Il peut en outre n'être en réalité qu'un [trouble anormal de voisinage](#), qui pourrait donc également engager la responsabilité solidaire du voisin si par exemple le vice résultait en réalité d'un ouvrage non visible du voisin (chaudière qui rejette des fumées toxiques par exemple). Ce trouble anormal

nécessiterait donc une action contre le voisin pour réparer le préjudice subi du fait de ce trouble.

Cette demande de réparation pourrait d'ailleurs entraîner la démolition de l'ouvrage.

Vous l'aurez donc compris, faire appel à un avocat compétent en vice caché immobilier est indispensable car l'avocat, de par ses compétences en matière immobilière, va permettre de déceler si potentiellement le vice ou le désordre subi est un vice caché ou non.

Et c'est là où est l'intérêt de se faire assister par un avocat compétent dans cette matière, car si le désordre apparaît constituer un vice caché au sens du Code civil, alors il n'y a aucun temps à perdre.

Il faut immédiatement faire constater par un Huissier et engager une action en expertise judiciaire, en délivrant une assignation devant le Juge des référés.

B/ L'expertise judiciaire

Cette action en expertise judiciaire suspend ainsi le cours de la prescription (qui, rappelons-le, est de 2 ans à compter de la découverte du vice).

Le juge des référés, en fonction du dossier préparé en amont par un avocat compétent en vice caché immobilier, désignera un expert judiciaire qui établira un rapport en fonction des constats qu'il réalise qui caractérisera le vice caché.

Là encore, les compétences de l'avocat permettront d'assister valablement le client dans les opérations d'expertise afin d'aboutir au meilleur rapport possible en vue de préparer l'action au fond qu'il conviendra d'engager ultérieurement.

Il pourra également déceler avec l'expert si des travaux mal réalisés sont à l'origine du désordre, et vérifier si la responsabilité des intervenants n'est pas engagée (entreprises, architectes, etc...).

Il envisagera alors leur mise en cause en cours des opérations d'expertise (et surtout celle de leur assureur).

Mais si les opérations d'expertise révèlent qu'en réalité le vice ne répond pas à la définition du vice caché, l'avocat compétent en droit immobilier saura alors rediriger les débats, dans le cadre de l'action au fond, vers une autre obligation à laquelle est soumis le vendeur : l'obligation de délivrance.

C/ Le défaut de délivrance du bien

L'article 1602 du Code civil dispose que « *Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.* »

De cela découle l'obligation pour le vendeur d'informer l'acheteur (Cass. 3e civ., 1er juill. 1998, n° 96-20.358 : JurisData n° 1998-003025 ; Bull. civ. III, n° 155 . – Cass., 21 nov. 2001, n° 00-14.826 : JurisData n° 2001-011943 ; Bull. civ. III, n° 22).

Au titre de l'article 1603 du Code civil, le vendeur a deux obligations principales : « ... *celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.* »

Ainsi, le vendeur est soumis à une obligation de délivrance de la chose qu'il vend, c'est-à-dire la mettre à la disposition de l'acheteur. Mais de surcroît, la délivrance doit être conforme ce qui suppose que la chose livrée soit identique à celle convenue en nature, quantité et qualité.

Dans son aspect matériel de livraison d'une chose conforme, l'obligation de délivrance est toujours une obligation de résultat (Cass. 1re civ., 27 mars 1990, n° 87-20.084, inédit : JurisData n° 1990-000891).

La qualification d'obligation de résultat permet de conclure automatiquement à l'inexécution par le vendeur de son obligation dès qu'est constatée une différence entre ce qui est convenu et ce qui est effectivement livré par lui. Ainsi le seul fait de n'avoir pas procuré à l'acheteur une telle chose constitue la preuve de l'inexécution (CA Lyon, 30 juin 1981 : D. 1982, IR, p. 365, obs. Ch. Larroumet : non-fonctionnement du dispositif de sécurité).

Ainsi donc, si le désordre apparaît altérer les caractéristiques de la chose vendue à tel point que finalement le bien n'est pas livré conforme, une nullité de la vente peut être sollicitée, et/ou des dommages et intérêts.

A titre d'exemple, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que le vendeur manque à son obligation de délivrance lorsque les combles n'étaient pas aménageables et qu'ils ne constituaient même pas un grenier utilisable en tant que tel (Cass. 3ème civ., 2 février 2017 n°15-20625).

D/ Le dol du vendeur

Il reste enfin la possibilité d'engager une action en nullité de la vente pour [le dol commis par le vendeur](#), qui consiste à un manquement intentionnel à son obligation d'information dans le but de vendre à tout prix le bien.

AVOCAT MOUY, avocat à Paris et compétent en Droit immobilier et en vice caché, se tient à votre entière disposition pour discuter de votre dossier.