



# Vers la transparence dans la transaction immobilière

Par **just379**, le **16/02/2009** à **11:27**

Face à l'augmentation du contentieux immobilier, à des tensions de plus en plus vives sur le marché immobilier et dans un souci de protection de l'acquéreur immobilier, le législateur a depuis une quinzaine d'années mis en place des diagnostics obligatoires devant être annexés à l'acte de vente et qui visent à informer l'acquéreur, et exonérer le vendeur contre les vices et défauts cachés de la chose.

Néanmoins, l'information fournie n'est que partielle et ne donne aucune vision de l'état général du bien.

C'est suite à ce constat et à une demande de plus en plus insistante que notre société, déjà spécialisée dans le domaine de l'immobilier, a développé une nouvelle activité, l'Inspection Pré-achat, visant à informer l'acquéreur sur l'état général du bien convoité.

Cette information est fournie, d'une part, par la réalisation d'une inspection sur place portant sur l'état apparent du bien (effectuée par un technicien spécialisé et selon une méthodologie clairement établie), le tout donnant lieu à la rédaction d'un rapport remis à l'acquéreur, et d'autre part, par la fourniture d'une fiche de divulgation (cf. Fiche de divulgation jointe) dûment remplie par le propriétaire, visant à fournir à l'acquéreur des informations sur le bien que seul le vendeur est en état de connaître.

Par cette fiche et les informations fournies, le vendeur s'affranchit de son obligation d'information et de bonne foi. Or face aux enjeux induits par une vente, les responsabilités du vendeur, notamment par application des articles 1134, et 1641 et suivants du code civil, une telle inspection, d'une part réduira les risques de contentieux, et notamment les actions en garantie des vices cachés, par la fourniture d'informations fondamentales sur le bien, d'autre part servira de base, le cas échéant, à la fourniture de la preuve de la bonne ou mauvaise foi du vendeur, déterminante dans le cadre de l'application de l'article 1643 du code civil, en fonction des informations délivrées par ses soins.

L'inspection Pré-achat n'a pas la prétention d'apporter une solution à tous les conflits relatifs à la transaction immobilière, mais seulement apporter une réponse claire et objective sur l'état du bien, afin que l'acquéreur achète en toute connaissance de cause et ne soit pas ainsi tenté d'activer la machine judiciaire.

Que pensez-vous de cette démarche ?