



L'immobilier

1.95

100% entre particuliers

Le service immobilier entre particuliers

Achetez



p 21 - Dépt : 13



p 31 - Dépt : 24



p 42 - Dépt : 34



p 51 - Dépt : 50

Vendez



p 55 - Dépt : 57

100%



p 71 - Dépt : 76

entre particuliers



p 74 - Dépt : 83

Profitez de notre centrale d'acheteurs

 **appel gratuit 0 805 100 599**

(depuis un poste fixe)

244 pages d'annonces en France et à l'Étranger
L'immobilier 100% entre particuliers N°82 - Septembre - Octobre 2012





QUID sur les diagnostics immobiliers

Obligatoires lors de toute transaction immobilière, les diagnostics obligatoires sont à la charge du vendeur.

Juristes pour le cabinet d'avocats spécialisé en droit immobilier Picovschi, Noémie Salle et Gary-Alban Maravilha font le point sur les différents diagnostics et les recours de l'acheteur en cas de non annexion de l'un des diagnostics obligatoires dans l'acte de vente ou en cas d'erreur dans un des rapports d'expertise.



L'immobilier 100% entre Particuliers : Quels diagnostics doit fournir un particulier qui vend son bien immobilier ?

Cabinet d'avocats Picovschi : Le législateur a mis à la charge du vendeur d'un bien immobilier l'obligation de fournir un certain nombre de diagnostics obligatoires qui doivent être annexés à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente dans un document unique intitulé diagnostic technique. C'est l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation qui fixe les diagnostics obligatoires à établir. Ils sont au nombre de 8 :

- Le diagnostic de risque d'exposition au plomb
- Le diagnostic de présence d'amiante dans le logement
- Le diagnostic relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de l'état des installations de gaz
- Le diagnostic sur l'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le diagnostic de l'état des installations électriques
- Le diagnostic des installations d'assainissement non collectif

Par ailleurs, certains diagnostics facultatifs pourront être réalisés (diagnostic radon, diagnostic accessibilité handicapés, diagnostic légionellose, diagnostic conformité piscine, ...).

Tous ces diagnostics doivent être réalisés par des experts ayant reçu un agrément.

L'immobilier 100% entre Particuliers : De quel recours dispose l'acheteur si l'un des diagnostics obligatoires n'a pas été annexé à l'acte de vente ?

Cabinet d'avocats Picovschi : Le vendeur est tenu d'annexer à la promesse de vente le dossier de diagnostic technique comprenant les diagnostics précités. S'il ne le fait pas il pourra encourir des sanctions civiles et parfois pénales.

En l'absence des quatre premiers diagnostics et des deux derniers, l'article L 271-4 prévoit que le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés. Dès lors, l'acquéreur pourra réclamer le diagnostic manquant aux frais du vendeur.

Si le diagnostic ERNT manque, l'acheteur pourra « poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix » d'achat.

Si jamais le logement n'est pas relié au tout-à-l'égout, c'est l'acquéreur qui devra faire le diagnostic dans le délai d'un an.

En cas de défaut du diagnostic plomb, outre les sanctions civiles, le vendeur encourt une sanction pénale : une peine de prison de 1 an et 15 000€ d'amende en vertu de l'article 223-1 du Code pénal.

L'article L 271-4 du Code civil prévoit par ailleurs que l'acquéreur ne peut se prévaloir des informations du DPE car il n'a qu'une valeur informative.

De manière générale, outre ces sanctions, il existe 2 formes de recours envisageables.

Spécial investissement immobilier : La SCPI, un produit de placement immobilier pour les particuliers qui souhaitent bénéficier de revenus complémentaires

Jonathan Dhiver, fondateur et directeur associé de Meilleurescpi.com, nous apporte son éclairage sur les spécificités des SCPI

L'immobilier 100% entre Particuliers : Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Jonathan Dhiver : La SCPI (société civile de placement immobilier) est un produit de placement immobilier destiné aux personnes qui souhaitent bénéficier de revenus complémentaires (pour les SCPI de rendement), défiscaliser (pour les SCPI fiscales) et se constituer un patrimoine immobilier avec un montant d'investissement raisonnable dès 5.000€ d'investissement. Les SCPI investissent en immobilier d'entreprise ou immobilier d'habitation les capitaux collectés auprès des souscripteurs. Les associés reçoivent ensuite un revenu, provenant des loyers du patrimoine de la SCPI, en fonction de leur quote-part au capital de la SCPI.

L'immobilier 100% entre Particuliers : Quels sont les avantages d'investir dans une SCPI ?

Jonathan Dhiver : C'est tout d'abord un rendement performant avec 5,16% de rendement pour les SCPI de rendement en 2011. Avec les SCPI de rendement on peut :

- se constituer un patrimoine composé d'immobilier d'entreprise (peu accessible en général)
- recevoir un dividende trimestriel (intéressant dans le cadre d'une retraite)
- bénéficier d'une gestion déléguée à une société de gestion agréée par l'AMF (Autorité des marchés Financiers)
- mutualiser son risque : géographiquement avec plusieurs villes, typologiquement avec différents types de biens dans l'immobilier commercial, de bureaux, d'activités

- investir sur mesure : possibilité d'investir au fur et à mesure de ses objectifs d'investissement mais également la possibilité de ne vendre qu'une partie de ses parts

L'immobilier 100% entre Particuliers : Quels sont les risques liés à la pierre papier ?

Jonathan Dhiver : La SCPI peut présenter certains risques. Toutefois la mutualisation (géographique et dans le type de bien immobilier) permet d'éviter ces risques.

Les trois principaux risques sont les suivants :

1. le capital et le rendement (dividende) ne sont pas garantis
2. la défaillance de la société de gestion qui gère la SCPI
3. la revente des parts n'est pas garantie

L'immobilier 100% entre Particuliers : Quels conseils donneriez-vous aux particuliers qui souhaitent se lancer dans un investissement en SCPI ?

Jonathan Dhiver : Il faut regarder attentivement les points suivants :

- le patrimoine de la SCPI
- les TOF et TOI (taux d'occupation financier et immobilier)
- les locataires
- les réserves de la SCPI (report à nouveau)
- les PGR provisions pour grosses réparations

L'acheteur pourra d'abord invoquer la garantie des vices cachés. Si lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'un de ces diagnostics fait défaut (sauf le DPE qui n'a qu'une valeur informative), le vendeur pourra voir sa responsabilité civile engagée pour vice caché à l'occasion d'un dommage ou d'un risque apparu après la vente. Cependant, l'acheteur devra prouver que le vendeur avait connaissance du problème au moment de la vente et qu'il l'a occulté délibérément. La mauvaise foi du vendeur sera difficile à prouver. En fonction du préjudice, l'acheteur pourra demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix de vente. Précisons que cette action doit être introduite dans un délai bref (9 mois maximum).

Dans un souci de protection de l'acheteur, en tant que particulier, la loi a créé un autre fondement juridique. La loi pose en effet une obligation d'information à la charge du vendeur. Si le diagnostic n'est pas fourni, l'acheteur pourra engager la responsabilité du vendeur pour manquement à une obligation précontractuelle de renseignement. C'est ce qu'on appelle un quasi-délit qui se résout en dommages et intérêts. Le juge appréciera

alors le préjudice subi par l'acheteur, au cas par cas. Si le dommage est très important, l'annulation de la vente pourra même être demandée.

L'immobilier 100% entre Particuliers : Que peut faire l'acheteur qui réalise, après coup, que les résultats de l'un des diagnostics sont faux (présence non indiquée d'amiante ou de termites dans le rapport d'expertise par exemple) ?

Cabinet d'avocats Picovschi : Tous les diagnostics obligatoires doivent être réalisés par un expert agréé. Ainsi, en cas d'erreur de sa part, il engage directement sa responsabilité délictuelle.

La responsabilité du vendeur ne pourra être engagée qu'à condition de prouver une collusion frauduleuse entre l'expert et le vendeur. Cependant, il sera difficile d'apporter la preuve de cette manœuvre frauduleuse.

Enfin, le juge appréciera la sanction au regard de la qualité du vendeur. Si c'est un particulier, il n'est pas censé avoir les connaissances suffisantes pour pouvoir déterminer la véracité du diagnostic.