

L'avis de l'expert

La garantie pour les défauts

M^e Alban BallifNotaire à
Renens, membre
de l'ANV

En cas de vente, la loi prévoit que le vendeur est responsable envers l'acheteur pour les qualités promises et les défauts qui diminuent l'utilité ou la valeur de la chose, même s'il les ignorait lors de la conclusion de la vente.

En cas de défaut, l'acheteur peut réclamer du vendeur une diminution du prix, voire la résiliation du contrat. Si le vendeur est fautif, l'acheteur peut aussi réclamer des dommages et intérêts.

Après la vente, l'acheteur doit immédiatement vérifier l'état du bien et aviser le vendeur s'il découvre un défaut. Si l'acheteur ne procède pas rapidement à cette vérification et à l'annonce des défauts pouvant être découverts par des vérifications usuelles, il perd ses droits de garantie.

Le délai légal de la garantie du vendeur en cas de vente immobilière est de cinq ans ou de dix ans si le ven-



L'acheteur doit vérifier l'état de son nouveau bien et aviser le vendeur s'il découvre des défauts. GETTY IMAGES

deur a intentionnellement induit l'acheteur en erreur.

La modification contractuelle du système prévue par la loi

Les parties peuvent décider de modifier le régime légal de la garantie, soit en l'étendant soit en la diminuant. Dans le cas de ventes immobilières d'objets neufs, il est fréquent de convenir de rendre applicable à la vente la norme SIA 118. Cette norme prévoit

qu'en cas de défaut l'acheteur doit prioritairement exiger du vendeur l'élimination des défauts. Si les défauts ne sont pas éliminés dans un délai convenable, l'acheteur peut exiger une diminution du prix, voire la résiliation de la vente. En cas de faute du vendeur l'acheteur peut également réclamer des dommages et intérêts.

L'exclusion de toute garantie

En cas de vente d'un terrain nu ou

d'un bâtiment ancien, il est d'usage d'exclure toute garantie du vendeur dans le contrat. Il y a cependant des limites à cette exclusion de garantie. Ainsi le vendeur est malgré tout responsable des défauts qu'il a intentionnellement cachés à l'acheteur. Il s'agit en principe de défauts qu'il a volontairement dissimulés. Cependant, si un devoir d'information du vendeur existe, une simple omission de sa part d'annoncer un défaut peut engager sa responsabilité. Un tel devoir d'information existe, par exemple, en cas de pourparlers préalables obligeant les parties à s'informer sur les points importants qui peuvent influencer la décision de l'autre quant à la conclusion du contrat.

Le vendeur peut aussi être responsable en cas de défauts totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Isabelle Nesme, directrice chez CBRE Switzerland et membre de wipswiss



Les zones de développement

En vigueur depuis 1957, la loi générale sur les zones de développement (LGZD) poursuit l'objectif principal de densifier des secteurs du canton de Genève en offrant des surfaces résidentielles à des prix abordables et contrôlés pendant une durée déterminée.

Pour les développeurs, ces projets présentent peu de risques, notamment avec le soutien des autorités, des résultats opérationnels assurés (marges et rendements fixes), la facilité de commercialisation (vente et location à prix contrôlés). En revanche, le montage d'opérations régissant ces zones peut paraître complexe d'un aspect légal et administratif. Les durées de développement sont également aléatoires et peuvent prendre plusieurs années avant qu'un projet voie le jour.

Pour les investisseurs, la perspective d'acquérir des objets neufs avec des rendements bloqués sur le long terme et une vacance quasi inexistante rendent ces immeubles très attractifs. Cependant, il ne faut pas sous-estimer l'impact du taux hypothécaire, dont les taux historiquement et durablement bas peuvent réduire à néant tout espoir d'augmen-

«Depuis janvier 2018, le canton de Vaud marche sur les pas de Genève avec l'introduction de la LPPPL»

ter l'état locatif à la fin du contrôle, et donc une éventuelle plus-value en cas de revente.

On peut penser que les propriétaires-occupants de logements sont les grands gagnants, bénéficiant de prix de vente modérés, de biens neufs, ainsi que de droits d'enregistrement réduits dans la majorité des cas. Cependant, les critères d'attribution exigeants et l'obligation d'y habiter pendant la période de contrôle sont des paramètres contraignants.

Depuis janvier 2018, le canton de Vaud marche sur les pas de Genève avec l'introduction de la LPPPL, avec le même objectif d'encourager la construction de logements à loyer modéré. Son application reste à étudier.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression:

CIL Centre

d'impression Lausanne SA

à Bussigny

Editeur:

Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA