



Maison en zone inondable : annulation de la vente !

Jurisprudence publié le **26/01/2013**, vu **8010 fois**, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

Comment agir si après l'achat d'un bien immobilier vous découvrez que les vendeurs ont dissimulé des risques d'inondation ?

Risque d'inondation et dol du vendeur

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (C. civil, art. 1116).

Une maison acquise par l'intermédiaire d'une agence immobilière a été revendue par son propriétaire 6 mois plus tard.

Préalablement à la réitération authentique de cette nouvelle cession, le notaire a adressé à la commune un questionnaire sur la situation de l'immeuble que le maire a retourné avec la mention « oui » à la rubrique « zone inondable ».

Interrogé à ce sujet par le notaire, le maire a précisé avoir fait cette réponse non pas parce que la maison se trouvait en zone inondable par décision administrative, mais parce qu'elle avait déjà été inondée à plusieurs reprises.

Le vendeur a alors assigné les précédents propriétaires, le notaire et l'agent immobilier en nullité de la 1ère vente et en paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel (Pau, 23 sept. 2008) a fait droit à cette demande.

Pour caractériser **la réticence dolosive** commise par les **premiers vendeurs** et juger qu'ils **avaient dissimulé ces risques d'inondation à l'acquéreur**, qui n'aurait pas acquis un tel immeuble s'il les avait connus, les juges béarnais ont retenu :

- que **les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres** puisque l'immeuble avait été inondé à 2 reprises au moins au cours des dernières années ;
- et que l'attestation fournie par l'agent immobilier lors de la vente indiquant que l'acquéreur était informé des précédentes inondations ayant affecté la maison ne pouvait, à elle seule, prouver que

le vendeur avait prévenu l'acquéreur de ces risques.

La Cour de cassation a approuvé la décision de la Cour d'Appel.

Pour un conseil personnalisé : <http://www.conseil-juridique.net/claudia-canini/avocat-1916.htm>

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com