



Indemnisation du vice caché affectant un terrain vendu

publié le 15/06/2010, vu 16356 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

L'acquéreur d'un terrain constructible qui a dû procéder à son remblaiement avant de pouvoir construire peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui connaissait ce vice.

Cass. 3e civ. 16 mars 2010 n° 09-10.693 (n° 341 F-D), Communauté de communes d'Erdre et Gesvres c/ Sté Saric

L'acquéreur d'un terrain constructible qui a dû procéder à son remblaiement avant de pouvoir construire peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui connaissait ce vice.

Le vendeur qui ignorait l'existence du vice au moment de la vente n'est tenu de rembourser à l'acquéreur que les frais occasionnés par la vente (C. civ. art. 1646) ; s'il en connaissait l'existence, il doit indemniser l'acquéreur de tous les préjudices subis (C. civ. art. 1645).

Le vendeur d'un terrain constructible situé dans une zone artisanale et industrielle a été condamné à verser des dommages-intérêts (120 000 € environ) à l'acquéreur qui avait dû remblayer le terrain avant de pouvoir y construire.

En effet, il résultait des éléments suivants que ce *défaut* du terrain était *connu du vendeur mais caché pour l'acquéreur* : l'acquéreur ayant eu connaissance de la qualité médiocre du terrain, le vendeur s'était engagé à céder un terrain constructible, entièrement remblayé et compacté ; les entreprises chargées de ces travaux avaient émis des réserves sur la sensibilité du terrain à l'eau et sur les conditions météorologiques défavorables au compactage ; le vendeur avait réceptionné les travaux sans réserve et n'avait fourni aucun justificatif des vérifications et précautions prises pour assurer la qualité du terrain vendu comme constructible dans une zone destinée à recevoir des bâtiments à usage industriel ou artisanal ; après la vente, l'acquéreur avait dû faire procéder à des études et au remplacement du remblai initial par un remblai conforme à cette destination.

Sources : Editions Francis Lefebvre