



vice caché terrain constructible

Par **ange1601**, le **22/01/2019** à **18:15**

bonjour, mon frere et sa femme ont acheté il y a maintenant plus de 2 ans un terrain constructible à un particulier. apres la vente il a été constaté qu'un vice avait été caché par la venderesse lors de la vente : une mare existait sur le terrain et a été rebouchée. une etude de sol n'avait pas été faite au préalable. mon frere a donc demandé un remboursement des frais supplémentaires occasionnés à la venderesse, celle-ci a tenu à avoir un document attestant les coûts supplémentaires pour pouvoir construire la maison. les coûts ont été estimés par des experts à 50 000 euros (pour un terrain à 70 000). ayant les justificatifs nécessaires pour demander réparations, mon frere qui a mis l'affaire entre les mains d'un avocat attend depuis près de 2 ans... les dernières nouvelles sont que la venderesse demande une expertise afin de prouver que les frais supplémentaires pour pouvoir construire la maison viennent du terrain naturel et non de la mare! afin de n'avoir rien à rembourser ! (mais les voisins n'ont pas eu besoin de creuser plus pour leur fondations. ce qui veut bien dire que cela ne vient pas du terrain naturel !) bref mon frere a perdu beaucoup de poids et est dans une spirale infernale. cette histoire pèse sur leur moral à tous les deux et je ne peux plus les voir comme ça sans rien faire. nous avons l'impression d'être tombés sur quelqu'un qui savait très bien ce qu'elle faisait et comment retourner la situation ! (en plus d'avoir certainement de bons conseils juridiques...) comment obtenir gain de cause ? et que cette histoire soit réglée définitivement ? et obtenir des dommages et intérêts...

Par **Visiteur**, le **22/01/2019** à **18:46**

Bonjour

Le vendeur étant au courant, ce n'est pas un vice caché... au sens juridique, mais il a caché volontairement une caractéristique du terrain.

Si celui-ci cache une information importante, l'acheteur peut obtenir une réduction du prix ou l'annulation de la vente dans les cas les plus graves. Le vendeur est alors condamné au remboursement du prix et parfois au versement d'indemnités à l'acheteur qui a subi un préjudice.

Je pense, MAIS sous réserve car sans connaître suffisamment le dossier, que c'est à l'avocat d'attaquer par référence au code civil, qui précise par ses articles 1602 et suivants que le vendeur est tenu de deux obligations principales dont celle de délivrer à l'acheteur une chose conforme aux dispositions du contrat (article 1604 du Code civil). En cas de manquement à cette obligation, l'acquéreur serait en droit d'obtenir la résolution de la vente, exiger sa mise en possession (Article 1610) voire obtenir des dommages et intérêts.