



Contradiction a propos du risque argileux dans le compromis

Par **Maloimmo**, le **06/09/2019** à **00:06**

Bonjour,

Je constate après le délais de rétractation, que dans le compromis que j'ai reçu : le risque de retrait-gonflements des sols argileux est indiqué faible dans le compromis, et moyen dans l'annexe (Géorisques) fournie avec le compromis.

Est ce une augmentation de risque significative ? de voir des fissures ou autres problèmes survenir ?

J'ai du coup des doutes sur la stabilité du terrain qui est en pente.

Quel est l'impact sur la validité du compromis?

Merci

Par **beatles**, le **06/09/2019** à **15:21**

Bonjour,

Il y a risque ou pas risque !

Une chose est certaine le compromis cherche à minimiser les risques ce qui n'est pas son rôle ; de plus celui qui l'a rédigé n'est pas un expert.

Dans votre affaire il ressort une mauvaise foi évidente pour minimiser un risque pour permettre de trouver un possible pigeon.

Cet arrêt concernant l'amiante mérite réflexion (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000237420>
)

Ce qui est intéressant, alors qu'à l'époque de la vente du pavillon, le 13 février 2002, les vendeurs n'avaient aucune obligation légale d'informer l'acquéreur en matière d'amiante, c'est , dans « MOYEN ANNEXE au présent arrêt », ce que « dit » l'arrêt infirmatif attaqué (Cour

d'appel) qui n'a pas été démenti par la Cour de cassation : « *que, à la date de la vente (2002), personne n'ignorait plus les dangers de l'amiante et les risques qu'il faisait encourir, spécialement en cas de travaux ;* »

Il faut savoir que c'est l'avis ou la lecture de la loi que fait la jurisprudence qui s'impose à tous.

Donc personne, depuis que les périodes de sécheresse se succèdent, n'ignore que toute construction peut être victime de fissures, donc minimiser un tel risque est contraire à la preuve de la bonne exécution du devoir d'information (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070372>).

Cdt.

Par **Maloimmo**, le **09/09/2019** à **12:09**

Bonjour,

Merci pour ces éléments.

Je voulais juste préciser que dans mon cas il s'agit des diagnostics d'une maison et que l'information n'est pas absente mais contradictoire entre le compromis, et la copie du géorisque en annexe. Du coup est ce un cas de mauvaise foi ou erreur matérielle ?

Pour préciser il y a aussi un ERP joint mais celui n'est pas complété, juste barré en ayant noté "commune non concernée car pas de PPR". le document n'étant ni complété, ni daté, ni signé.

Voire même sur le site georisque il y a aussi contradiction car sur certaines cartographies visuelles le risque passe même en niveau "fort".

Est ce un cas recevable pour faire annuler le compromis ?

Cordialement

Par **beatles**, le **09/09/2019** à **14:13**

Vous appaortez vous-même la réponse en citant un site qui place le niveau à fort ; enfin au départ il est faible, puis moyen puis fort.

Un spécialiste comme le diagnostiqueur ne pouvait pas l'ignorer, et devant tant d'hésitation l'agent immobilier aurait dû s'alarmer.

Le pire c'est pour le diagnostiqueur puisque la zone ne serait pas concernée pae l'ERP est

tout simplement scandaleuse.

Il fait une lecture éronnée pour s'affranchir. Cela signifie que s'il constate des fissures, du moment que la zone ne serait soi-disant pas à risque qu'il n'est pas obligé de les signaler.

L'arrêt que je vous cite veut simplement dire, si l'on le ramène à votre cas, qu'actuellement personne ne peut nier qu'au vu des sécheresses successives aucune zone n'est à l'abri.

Il est évident que quelqu'un cherche à minimiser, ce qui a une influence sur le prix ; à qui cela profite ?

Généralement la commission de l'agent immobilier est un pourcentage en fonction du prix d'achat !

Généralement le notaire touche des émoluments en fonction du prix d'achat !

Je ne suis pas avocat et je ne peux pas vous conseiller dans ce sens, je vous livre des éléments pour que vous puissiez vous faire une opinion.

Le seul conseil que je puisse vous donner serait, avec les éléments fournis, d'en toucher deux mots à l'agent immobilier et au notaire et de leur rappeler qu'ils ont une obligation d'information et de conseil (voir l'arrêt à la fin de mon précédent message).

Par **beatles**, le **09/09/2019** à **16:02**

Bonjour PowerMalo ou... Maloimmo,

Il se trouve qu'il m'arrive de consulter certains sites par soucis de comparaison.

Vous avez dû vous apercevoir (Maloimmo) que le ton des intervenants de LegaVox est plus posé que sur d'autres où poste un certain PowerMalo.

Vous conviendrez que je ne vous répèterai pas la même chose (14:13) chez la concurrence (15:36) pour participer à une polémique.

Cdt.

Par **Maloimmo**, le **11/09/2019** à **13:34**

Bonjour

Oui merci pour vos avis, effectivement les échanges posés sont plus agréables et aisés à suivre.

Je suis néanmoins toujours perplexe de savoir si j'essaie d'annuler le compromis, est-ce que j'en serais pour mes frais (et pénalité) ou bien est-ce un cas légitime de rétractation (tardive)

ou annulation du compromis ?

Les arguments en ma défaveur

- le risque "réel" est dans l'extrait du Géorisque joint au dossier
- la commune n'ayant pas de PPR, l'ERP n'est pas vraiment obligatoire à priori ... mais celui joint n'est pas rempli ni daté, ni signé. Et cet ERP ne concerne pas la question des risques de glissement de terrain donc cela n'aide pas pour le risque en question.

Les arguments en ma faveur:

- le compromis signé est erroné du fait du mauvais niveau de risque indiqué, directement contredit par l'annexe.
- le document ERP joint est incomplet, ni signé, ni daté, le formulaire est juste barré avec les mots "commune non concernée", (donc pas vraiment obligatoire ?)
- l'ERP et quelques autres annexes m'ont été envoyées après le compromis en 1 unique recommandé, que j'ai récupéré avec ma seule signature (et pas celle de ma conjointe)

Merci de vos avis éclairés.

Cordialement,

Par **beatles**, le **11/09/2019** à **15:30**

Par précaution l'on va voir les cas possibles :

Le diagnostic n'est pas signé le compromis n'est pas valable !

Le diagnostic est signé mais il indique un faible risque, puis dans une annexe (qui fait partie du compromis) le risque est dit moyen et le Géorisque est joint au dossier : vous ne pouvez pas vous rétracter.

Le diagnostic est signé mais il indique un faible risque, puis postérieurement au compromis une annexe contenant le Géorisque vous est communiquée, dans ce cas il est évident que vous n'auriez pas signé le compromis, du moins pas au même prix ; cela constitue une réticence dolosive car la manoeuvre a faussé votre jugement pour signer le compromis.

Vous ne pouvez vous rétracter que si des informations vous sont parvenues postérieurement au compromis, et, qui si elles vous avez été communiquées en temps voulu, vous n'auriez pas signé le compromis ou du moins aux mêmes conditions. Dans ce cas si c'est l'agence qui est responsable de l'oubli elle ne pourra pas réclamer de commission du fait de son devoir de

conseil et d'information qu'elle est tenu par la loi (article 1353 du Code civil).

En revanche pour un terrain bâti si les constructions ont des fissures, le fait d'avoir baclé l'ERP sous prétexte que la zone n'est pas concernée il y a faute du diagnostiqueur et de l'agence au vu de mes précédents messages.