



vice caché sur un terrain à bâtir?

Par **nina02**, le **03/08/2010 à 19:40**

Bonjour,

Nous avons acquis le 06/07 un terrain à bâtir dans un lotissement communal de 8 parcelles dont 3 sont déjà construites.

Notre constructeur n'a pas fait d'étude de sol et nous avons signé un ccmi donc prix ferme et définitif.

Lors du début du terrassement vendredi, le constructeur s'est aperçu que notre terrain n'est fait que de remblai constitué de déchet. Après information, le lotissement a été créé sur une ancienne briqueterie et notre terrain servait de lieu où on puisait la terre et a été remblayé au fur et à mesure. Les autres constructions (à l'autre bout du lotissement) n'ont pas eu de pb.

Notre constructeur nous évoque une plus value de près de 40000€ car ils ont creusé jusque plus de 4m sans trouver de la bonne terre. il refuse d'endosser la responsabilité bien que n'ayant pas effectué d'étude de sol et nous dit que la mairie est responsable pour vice caché. il nous évoque un cas similaire dans une commune voisine dans laquelle la mairie a été condamné l'année dernière par le TGI à rembourser l'acheteur et à annuler la vente.

Une réunion a eu lieu hier entre le cst, la mairie et nous même. Les adjoints au maire sont venus constater l'état du terrain et disent qu'ils ignoraient ces remblais. Ils sont tous originaires de la commune et vu les déchets retrouvés dans le terrains, ces remblais ne datent pas d'il y a 100ans comme ils nous l'annoncent... la mairie prend à sa charge une étude de faisabilité et nous leur demandons aussi une étude de pollution du sol qu'ils prennent là aussi en charge.

Une nouvelle réunion est prévue après les résultats de l'étude de faisabilité.

Apparemment, il pourrait y avoir trois issues:

- le terrain est déclaré constructible sans dépollution dans ce cas qui prend en charge les 40000€ de plus value?
- le terrain est déclaré constructible avec dépollution, qui prend en charge la plus value et la dépollution?
- le terrain est déclaré inconstructible, la mairie doit nous rembourser le terrain? qu'en est il des frais annexes (appel de fonds déjà payé au cst, frais bancaires, acompte cuisine, perte du doublement du ptz et de la déduction des intérêt d'emprunt pour le prochain projet...)

qu'en pensez-vous? qui est le principal responsable? contre qui nous retourner si on ne trouve de solution amiable?

nous sommes complètement perdus...

merci de votre aide!

Par **nina02**, le **05/08/2010** à **11:12**

De plus, nous avons lu sur notre acte de vente que le vendeur ne bénéficie pas de la garantie des vices cachés.

- cette clause est elle légale?

DANS ce cas, notre seule solution pour obtenir le dédommagement de la commune est de prouver qu'ils étaient au courant. Nous avons demandé l'étude de sol effectuée au moment d'obtenir le permis de lotir. De plus, la mairie a effectué des travaux de voirie et de viabilisation au bord du terrain, n'ont ils pas du constater le pb? le simple fait qu'ils connaissaient l'activité industrielle de ce site suffit il à prouver qu'ils étaient "sachants"?

- Si on ne trouve pas de solutions avec la mairie, peut-on se retourner contre le constructeur qui nous a fait signer un contrat à prix ferme et définitif et qui s'il aurait fait une étude de sol aurait pu adapter ce contrat au besoin même si cela dépend d'un vice non naturel du terrain?