



## vice caché ou non ?

Par **BB27**, le **31/03/2021** à **00:01**

Bonjour

Une amie a vendu sa maison dont un des bords du terrain est une falaise surplombant un chemin communal.

Cette falaise a eu quelques éboulements il y a quelques années et la mairie a été mise au courant. Une enquête a été menée par des experts sur la falaise appartenant à la parcelle et le rapport n'a pas été rendu à mon amie, la mairie lui a simplement dit que le dossier était en cours. Mon amie n'avait donc pas connaissance de l'état exact de la falaise au moment de la signature chez le notaire.

Or, les jours précédents la signature, l'acheteur (qui est aussi notaire et qui possède plusieurs parcs immobiliers) a fait le tour de la maison et a vu le gros bloc de béton positionné en bas de la falaise pour protéger les passants des éventuels éboulements (ces gros blocs ont été positionnés là par la mairie il y a 3 ans environ). On ne peut donc pas les louper. Et mon amie lui en a informé oralement lorsqu'ils ont fait le tour de la maison. Il était donc bien au courant de la situation.

Aujourd'hui, après avoir signé le contrat de vente, il accuse mon amie de ne pas l'avoir informé sur la situation de cette falaise et menace d'intenter des procédures contre elle. Est-ce que dans ce cas, la garantie des vices cachés s'applique ? Est-ce à lui d'engager et de régler tous les travaux visant à consolider la falaise ? Peut-il se retourner contre mon amie ?

Merci pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **31/03/2021** à **09:35**

Bonjour,

L'acquéreur, étant de surcroît notaire et possédant d'autres biens immobiliers, est un professionnel de l'immobilier, il n'est donc pas dans l'ignorance des risques des biens situés en bordure d'une falaise. Avec un bon avocat, votre amie a toutes les chances que les juges déboute ce notaire de toutes ses prétentions d'autant que ce problème est apparent, qu'il l'a vu et constaté et que lui même insère, dans tous les actes de vente qu'il rédige, une renonciation à tous recours de l'acheteur contre le vendeur, pour les vices cachés. Il sait donc qu'il n'a aucune chance d'être suivi par les juges.

Par **BB27**, le **01/04/2021** à **08:26**

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de répondre à mes questions.

Il ne lui reste plus qu'à trouver un avocat.

BB