



denoncer un compromis de vente pour vice cache

Par **cascadia30**, le **26/02/2011** à **14:14**

onjour,

En juillet 2010, nous avons signe avec mon ami un compromis de vente pour l'achat d'un terrain. Lors du compromis il a été stipulé par écrit que le terrain était sain. Lors de démarches auprès de la mairie pour l'obtention du permis de construire nous avons appris qu'en fait le terrain avait un fort aléa de ravinement et de ruissellement. La mairie demandait une étude géotechnique. Nous en avons parlé à l'agence immobilière et au vendeur du terrain pour indiquer qu'au vu de ces nouveaux éléments nous ne souhaitons plus acquérir le terrain. Le propriétaire a dit que son terrain était sain il s'est enervé nous a menacé de nous mettre en procédure. Nous avons envoyé un AR au notaire et à l'agence immobilière pour verbaliser cela "qu'au vu d'un vice caché nous ne souhaitons plus acquérir le terrain. nous avons signé un protocole d'accord avec le constructeur pour mettre fin au projet. nous n'avons pas donné suite au courrier de la mairie, nous n'avons pas fourni l'étude géotechnique. nous pensions que le dossier serait difficilement refusé.

hier nous avons reçu un courrier en accusé de réception de la part de la mairie de Givors avec à l'intérieur le permis de construire.

en lisant les documents et notamment le relevé de décision il apparaît que le propriétaire a demandé des explications à la mairie, les a fait venir mi février sur le terrain.

nous ne étions pas au courant de cela.

au vu de cette visite la mairie ne demande plus d'étude géotechnique. en revanche il est précisé dans le relevé de décision que "selon le PLU, la partie basse du terrain est classée en zone de ravinement

et ruissellements sur versants v3., par contre le terrain n'est pas classé en zone mouvement de terrain.

suite aux informations recueillies lors de cette visite du site et aux informations complémentaires fournies par le propriétaire, nous considérons que la réalisation d'une étude géotechnique n'est plus indispensable vis à vis du risque généralisé "mouvement de terrain" par contre des dispositions constructives doivent impérativement être respectées dans le cadre de ce projet, c'est pourquoi nous recommandons tout de même que le pétitionnaire se fasse assister par un conseil en géotechnique.

En particulier, les formations en place présentent généralement une assez bonne cohésion à court terme avec des conditions météorologiques favorables, mais en présence d'eau cette cohésion peut rapidement chuter à long terme. Les travaux d'aménagement des plate-formes et de construction des murs de soutènement doivent être réalisés préalablement à la construction de la villa. Les murs de soutènement doivent être dimensionnés pour reprendre

les poussées des terres et doivent être correctement drainées (matériaux drainant à l'arrière avec drain de pied, barbacanes,...) Une attention toute particulière devra être portée pour ne pas risquer de destabiliser les ouvrages situés à l'arrière des talus de déblais ; les réseaux côté sud (la tranchée pour la pose de ces réseaux peut constituer une zone sensible propice à l'origine d'un glissement de terrain) et le mur de soutènement en enrochements (le projet est cependant relativement éloigné dans la zone où le soutènement est le plus haut). En particulier la position et la hauteur des murets de soutènement figurant sur les plans doivent impérativement être respectés.

La validation des dispositions constructives par un géotechnicien nous paraîtrait par conséquent souhaitable.

Ces éléments ne nous ont pas été communiqués lors du compromis de vente. Si nous savions que nous n'aurions jamais signé, pour nous il y a vice caché. Nous voulons dénoncer le compromis de vente et y mettre un terme. Nous ne voulons plus acquiescer au terrain ? Sommes-nous dans nos droits ? Est-ce bien un vice caché ? Le vendeur du terrain peut-il se retourner contre nous et engager une procédure ?

Par fra, le **28/02/2011** à **13:47**

Bonjour,

Dans votre situation, il y a un aspect indiscutable et un aspect conflictuel.

D'une part, il est [fluo]incontestable de constater que vous êtes engagés [fluo]vis à vis du propriétaire du terrain puisque vous avez signé un compromis de vente qui unit votre lien juridique.

De plus, il semble qu'il vous a été délivré un permis de construire, ce qui a pour but de lever une des conditions suspensives de la promesse de vente.

À ce stade, ce qui est étonnant dans vos affirmations, est le fait que vous n'avez pas fait de demande dudit permis auprès des services de la Mairie, et que l'on ait pu, quand même, vous le délivrer ??

La condition suspensive relative au financement est-elle levée elle aussi ?

D'autre part, il existe un problème se rapportant à la structure du terrain, à savoir [fluo]un risque, qui semble important, d'érosion par ravinement [fluo], obligeant le maître de l'ouvrage (vous-même) à faire édifier [fluo]un drainage efficace, un mur de soutènement et, peut-être, prévoir un renfort des fondations du pavillon [fluo], nécessaire quand le terrain est meuble. Il semble que cette caractéristique concernant le terrain n'ait pas été rapportée dans la promesse de vente et, qu'au contraire, le bien vendu ait été considéré comme ne suscitant aucune restriction à la construction.

Si, comme je l'ai dit plus haut, la condition suspensive d'obtention de prêt n'est pas encore levée, demandez à votre constructeur de calculer [fluo]le montant du surcoût des travaux nécessaires au respect du permis de construire [fluo]par rapport au même projet édifié sur un terrain que vous appelez "sain".

Il ne peut pas ne pas y avoir de surcoût face à un projet de construction sur un terrain friable. Dans ces conditions, pourrez-vous financer votre projet en totalité ?

Si la réponse est négative, le compromis tombe de lui-même face à un refus de prêt

puisque'une condition suspensive incontournable ne pourra être levée.