



Vente d'un terrain qui pose problème pour les fondations

Par **vini**, le **25/02/2009** à **16:19**

nous avons vendu un terrain 65000euro le 21 novembre, qui comporte des problèmes pour les fondations (remblais) que nous ignorions. donc un surcoût pour les acheteurs qui nous demande un dédommagement de 10000euro ou veule annuler la vente. on t'il le droit? le constructeur est t'il en cause après avoir fais des analyse avant et n'en a pas refait après de savoir que le terrain était du remblais.

Par **ardendu56**, le **25/02/2009** à **17:19**

Bien que ce soit au futur acheteur de prendre ses renseignements concernant la présence de remblai (un remblai peut sensiblement augmenter le coût de la construction qui devra être bâtie sur un soubassement adapté, pilotis) pour éviter les risque de tassements, il peut invoquer le "vice caché."

Définition de vice caché:

La garantie légale des vices cachés est basée sur les articles 1641 à 1648 du code civil. Elle protège tout acheteur.

Le vice/défaut caché doit être antérieur à la vente.

Défaut antérieur à la vente : Le moment de la vente est très difficilement reconnu par la jurisprudence qui retient plutôt le moment de la livraison. Le défaut doit donc exister avant la livraison. Le vendeur est en effet responsable de ce qui est vendu et ne doit pas cacher un élément essentiel au bon fonctionnement, peut importe que cela soit de façon intentionnelle ou non.

Par contre, si le vendeur a caché volontairement le défaut, il s'agit alors en plus d'une escroquerie.

La victime doit apporter 3 preuves :

- la preuve du défaut,
 - la preuve du caractère caché,
 - la preuve de l'antériorité (action délicate et souvent étroitement lié à un rapport d'expertise.)
- C'est à dire que le défaut était bien antérieur à l'achat et n'est pas le résultat d'une mauvaise utilisation de la chose.

Art. 1641 du Code Civil

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus."

Art. 1643. Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que,

dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie."

Art. 1644. Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix telle qu'elle sera arbitrée par experts."

Art. 1646. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente."

Art. 1647. Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents.

Je pense que vous devez trouver un arrangement à l'amiable. Mais vous pouvez demander conseils à votre notaire ou à un avocat spécialisé (permanence téléphonique gratuite au TGI de votre ville.)

Bien à vous.