



Rochers menaçants et vice caché ?

Par **edenskiff**, le **16/11/2013** à **01:07**

Bonjour

J'ai signé, en tant que bailleur, un contrat de location-gérance lié à une promesse de vente à l'issue de la location. Durée du contrat : 21 mois. Activité : chambres d'hôtes.

Aujourd'hui, après 17 mois d'activité (chiffre d'affaires multiplié par 3), mon locataire a quitté les lieux, sans préavis, sans payer les 4 mois de loyer restants... Il invoque un problème de vice caché et monte un dossier pour me poursuivre.

Ma maison possède un terrain dont une partie est en pente. Au sommet de cette pente, se trouvent des amas rocheux (qui ne sont pas sur mon terrain). Le village a peur que ce monticule ne s'écroule, en raison des pluies... Cela fait des années et des années qu'il est là, mais le maire, sous pression, s'en inquiète et établit un arrêté municipal afin que des promeneurs évitent cet endroit avant l'intervention des travaux. En fait, ce dossier est en étude de dangerosité, c'est la municipalité qui financera les travaux éventuels...

Si l'amas rocheux s'écroulait, les rochers pourraient endommager ma piscine, mon terrain et la maison du voisin (pas la mienne).

Peut-on parler de vice caché et cela peut-il être une raison pour annuler la vente ? Tout le monde dans le village était au courant de l'existence de ces rochers, mais aucune dramatisation n'avait alors été envisagée. Nous en avons parlé à notre locataire, sans rien de plus... Il est clair qu'il veut saisir cette occasion pour se désengager de son achat (malgré le très bon CA réalisé, il estime que notre maison est trop chère, compte tenu de la "baisse des prix de l'immobilier" depuis la signature du contrat !!)...

Merci de me dire si vous pensez qu'il puisse invoquer un vice caché. Et peut-on parler de «

vice » compte tenu que ce problème est indépendant de ma maison ?

NB : Mon contrat stipule :

"Le bénéficiaire devra prendre le bien dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le promettant pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, ..."

Par **moisse**, le 16/11/2013 à 10:27

Bonjour,

Compte tenu de l'importance des sommes en jeu, vous devez immédiatement consulter un avocat et lui confier votre affaire.

Vous avez dû fournir en son temps un état des risques naturels, miniers et technologiques concernant l'immeuble en question. Cela sera crucial pour la détermination éventuelle d'un dol.

Par **edenskiff**, le 16/11/2013 à 11:57

Merci beaucoup pour votre réponse.

Rien de ces rochers ne figure dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques. Est-ce embêtant pour moi ?

Par **moisse**, le 16/11/2013 à 16:14

Cela peut être ennuyeux, il se peut qu'il s'agisse d'un défaut d'information, s'il existe un arrêté préfectoral concernant ce risque (avalanche, mouvement de terrain...)

L'existence d'un arrêté municipal est une bonne indication, mais l'état des risques naturels ne mentionne que les informations mises à disposition par le Préfet.

Par **alterego**, le 16/11/2013 à 20:44

Bonjour,

Vu l'**article 1384, alinéa 1er, du Code Civil**

"On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde".

Le propriétaire d'un terrain est responsable des dommages causés par le fait de celui-ci. En

l'espèce le propriétaire du fonds supérieur, particulier ou commune.

"Au sommet de cette pente, se trouvent des amas rocheux (qui ne sont pas sur mon terrain)".

Les amas rocheux étant situés sur un terrain autre que le vôtre, vous ne sauriez être responsable de son éboulement, si vous ne venez pas aggraver la pente du vôtre et provoquer l'évènement.

Comment votre locataire pourrait-il évoquer un vice caché quant à ces amas dont vous n'êtes pas propriétaire, existaient lors de la signature du contrat de location gérance, qu'ils étaient visibles de tous comme ils le sont aujourd'hui et que la mairie, au terme d'une étude préalable, sécurisera le site.

On est tenté de penser à un désengagement de sa part ou à un bluff visant vous faire baisser le prix de la maison. Tant d'affaires, dont des bonnes, étant à vendre qu'il pourrait être intéressé par l'une d'elle et profiter de l'occasion pour tenter de vous faire baisser vos prétentions.

Non, il n'y a pas de vice caché.

Je ne saurais trop vous recommander, moi aussi, de consulter votre Conseil.

Cordialement

Par **edenskiff**, le 17/11/2013 à 00:40

Merci beaucoup, je consulte un avocat...

Par **edenskiff**, le 17/11/2013 à 01:07

Une petite question à Moisse... J'ai vérifié sur Internet, j'ai trouvé un arrêté de catastrophes naturelles pour ma commune datant de 2010 pour "mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols" ! Pourtant dans mon contrat de vente, aucune mention de cela ne figure... J'ai très peur qu'il se serve de cela, pourtant je suis de bonne foi, n'est ce pas une erreur du notaire... ou de qui ?
J'attends votre réponse avec impatience... Merci

Par **moisse**, le 17/11/2013 à 09:52

Bonjour,

Même si le risque n'est pas lié à votre responsabilité de gardien, même si ces rochers sont bien apparents, vous avez l'obligation de noter sur l'état des risques naturels les informations mises à disposition par le Préfet.

Cette obligation n'est pas neutre : dans mon secteur un arrêté prescrivant un plan de prévention des risques de submersion marine (suites de Xynthia) a fait chuter la valeur de l'immobilier de 20 à 40 % quand cela n'a pas rendu inconstructibles ou invendables certains terrains.

Il en va de même pour les riverains même non contigus d'un cours d'eau, pour connaître le risque d'inondation soit par choc mécanique, soit par envahissement lent.

Par **jibi7**, le **17/11/2013** à **10:10**

Je confirme , dans mon secteur (urbain) déclaré officiellement inondable depuis l'acquisition de mon logement on dit que la moins value est d'au moins 10%..

et que d'autre part les mises aux normes des sous sols ont un prix non négligeable.

S'ils existent des travaux préventifs en concertation avec ceux prévus par la commune paraîtraient avoir plus de bon sens qu'une procédure.

Par **alterego**, le **17/11/2013** à **15:15**

Bonjour,

Connaissez-vous la date de la prescription ou de l'approbation d'un plan de prévention des risques se rapportant à l'objet du litige ?

Si la date est postérieure à la signature du "contrat de location-gérance lié à la promesse de vente", votre locataire gérant ne peut rien vous reprocher.

Ne pas confondre CAT. NAT. et P. P. Risques technologiques, ou P. P. Risques miniers, ou P. P. Risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

Je suppose que pour votre transaction vous avez eu recours à un notaire qui aura vérifié cela.

Cordialement

Par **edenskiff**, le **18/11/2013** à **06:31**

Merci pour toutes vos réponses... je vais aller consulter.