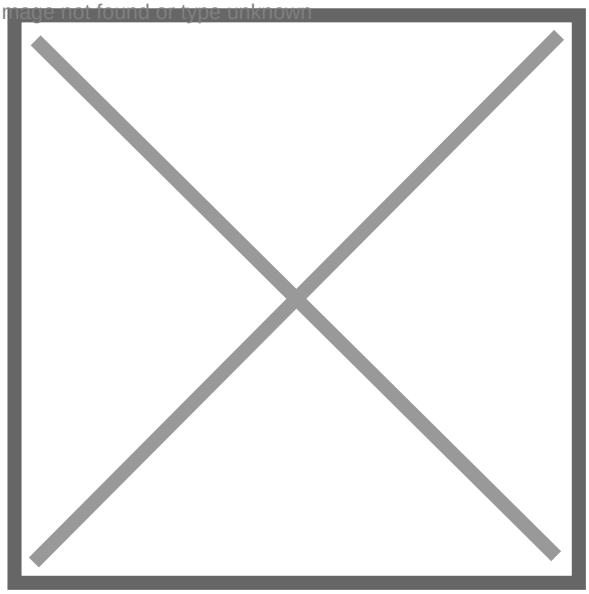
Image not found or type unknown



recours possible après découverte de vice caché sur terrain?

Par **mrgreth**, le **09/06/2019** à **13:19**

Bonjour,

en 2017, nous sommes tombés amoureux d'un terrain dans le 78 afin de construire notre résidence principale.
Nous avons effectué une étude des sols G2AVP, au moment du compromis, pour nous assurer que le sol était bon... ce fut le cas...
En 2018 nous avons signé l'acte de vente puisque les clauses de renonciation étaient couvertes (sol OK, crédit OK, permis OK)
Nous avons commencé le terrassement et une cavité d'une profondeur de 4m a été mise à nue (à moins 1m de la surface du sol).
Nous avons fait une étude complémentaire (G5) révélant un sol très décomprimé/fissuré... rendant le terrain inconstructible à moins de renforcer le sol (estimation, + de 50 000€).

Nous avons contacté ceux qui ont fait la G2AVP (Fondasol) et l'ingénieur nous xxxxxx (*) en nous disant de prendre un annuaire pour démarcher un geophysicien nous même...

Dans l'état actuel des choses, le terrain est donc inconstructible (d'autres cavités risquent d'apparaitre) et nous n'avons pas les fonds pour la prise en charge d'un tel surcout...

Que pouvons nous faire?

(*) propos modérés !

Par **ravenhs**, le **09/06/2019** à **14:54**

Bonjour,

Il y a deux aspects de votre problème:

- l’eventuelle responsabilité contractuelle de l’entreprise qui a réalisé le diagnostic. Auquel cas à supposer le manquement établi, vous ne pourrez prétendre qu’à des dommages et intérêts en fonction du préjudice subi (notamment le surcoût)
- la question du vice caché, lequel vous permet, à le supposer caractériser, obtenir des dommages et intérêts et/ou le résolution de le vente.

Toutefois pour caractériser un vice caché il y a plusieurs conditions à remplir, étant précisé que ces conditions diffèrent en fonction de plusieurs éléments (vendeur professionnel ou non, présence d’une clause de non garantie dans l’acte etc).

La première étape est de commencer à écrire aux différents intervenants pour fixer la situation. Ensuite c’est de réfléchir à ce que vous voulez : résolution de la vente ou prise en charge du surcoût.

Il sera peut être nécessaire de recourir à une expertise judiciaire.

Compte tenu de la complexité de votre litige, il serait avisé de consulter un avocat.

Cordialement

Par **mrgreth**, le **09/06/2019** à **15:26**

merci de votre réponse RAVENHS

-MyGeo (branche pour particuliers de Fondasol) n'a jamais répondu à nos mails que nous avons envoyé depuis cette découverte... nous avons réussi à avoir l'ingénieur 3 fois au téléphone (sur 5 appels)... Ils n'ont fait que 2 forages, l'un à 4m de profondeur (sondage destructif de reconnaissance des sols), l'autre à 5m de profondeur (sondage destructif pour essais pressiométriques), opposés diamétralement sur l'implantation de la maison
- le vendeur est un particulier. Dans l'acte de vente il est noté: "l'acquéreur prend le bien dans on état au jour de l'entrée en jouissance [...] sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit notament pour mauvais état [...] du sol ou du sous-sol, vices même cachés."

Pour l'instant nous en sommes a l'étape de prises de contact et rencontre des conciliateurs et des avocats

Par **ravenhs**, le **09/06/2019** à **16:51**

Sur la question de la clause de non garantie des vices cachés :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par principe une telle clause est valable puisque votre vendeur est un particulier. Par exception, cette clause est réputée non écrite (donc elle ne s’applique pas) si vous parvenez à prouver que le vendeur connaissait le vice affectant le terrain. C’est à vous d’apporter cette preuve. C’est difficile en pratique mais pas impossible. Souvent la connaissance du vice est mis en exergue dans le cadre d’une expertise.

Sur la question de l’etude réalisée:
Il faut voir dans un premier temps les obligations contractuelles de la société (ce qui nécessite de mettre le nez dans le contrat pour chercher un manquement) et à défaut regarder si au regard des diligences qu’on peut raisonnablement attendre d’un professionnel de cette spécialité le dommage aurait dû être décelé (toujours dans le but de tenter de caractériser une faute).

Bon courage

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés