



## Vice caché suite à la transformation d un acte notarié

Par **Andy44**, le **15/03/2017** à **23:54**

Bonjour,

J'ai un problème suite à l'achat d'un terrain, après signature et début des travaux, réalisations des tranchées pour fondations et là !! des profondeurs de 2.50 à 4.00 mètres et de l'eau, difficultés à trouver le dure en fond de tranchées par le maçon, possible nappe phréatique.

Le maçon et maître d'oeuvre stop le chantier car obligation de fondations spéciales, et de faire des études de sol pour définition du type de fondations particulières et donc de faire aussi une étude de définitions des matériaux, bétons+++

Après demande d'historique des actes au notaire du vendeur, j'apprend dans les actes qu'il y avait un vivier ( trou d'eau )

L'information ne m'a pas été transmise lors de l'achat que le terrain et le trou d'eau aurait donc été rebouché.

Dans mon acte d'achat, il est bien préciser aucune action de remblai a été réalisé dans le terrain à la connaissance des vendeurs

Le problème les vendeurs héritier disent qu'ils n'avaient pas connaissance du trou d'eau car ils n'étaient pas nées à l'époque ou les parents ont achetés le terrain, pourtant les actes de l'époque d'acquisition signale bien le vivier.

Les années passèrent après décès des parents et héritage les nouveaux actes réaliser non pas repris les anciens actes ou était l'information du vivier.

Car lorsque que les nouveaux actes ont été réalisé le terrain était devenu un verger.

Je précise les actes ont été réalisé pendant toutes cette période chez le même notaire de famille des vendeurs.

Pour moi, il y a vice cachés, et il me semble que le notaire lui même est responsable du vice actuelle.

Car le notaire dit :les vendeurs ne savaient pas car ils n'étaient pas nées, facile comme réponse.

Le vendeur est -il responsable de l'antériorité du bien acquis par ses parents et donc doit -il en connaître l'historique?

Et est-il responsable du choix de son notaire ?

Le faite que le vendeur dise qu'il ne savait pas, lui suffit-t'il à ne pas assumer la garantie du vice caché ?

Lors d'un jugement, le juge a deux options, validation du vice caché et annulation de la vente, si l'acheteur prouve la mauvaise fois ou faire appliquer une baisse du prix.

Le faite de dire pour le vendeur, qu'il ne savait pas, ouvre la porte à la bonne fois et à la baisse du prix avec accord amiable, le problème je reste avec mon terrain et mon surcoût et sans garantie dans le futur d'avoir un problème sur ma maison, je ne sais d'ailleurs aujourd'hui si mon maçon souhaite encore faire ma maison dans cette condition.

Depuis le départ, j'ai l'impression que le notaire et les vendeurs savaient qu'ils y avaient finalement un problème de remblai et le simple faite de dire je ne savais pas leurs retire leurs responsabilités.

Détournement de la loi française ou méthode pour vendre un terrain finalement invendable ??

Pouvez vous m'aider, il y a urgence....

Par **morobar**, le **16/03/2017** à **08:45**

Bonjour,

Franchement toute action de votre part est vouée à l'échec, selon l'exposé des faits.

Dans tout le marais breton et vendéen l'étude des sols est un impératif.

Non pas pour trouver du rocher, mais établir la meilleur solution:

\* simples semelles élargies

\* pieux

\* radier

Voire un mix.

Aucun constructeur sérieux ne va s'engager sans une étude des sols (compter 1500 euros).

Votre terrain n'est pas invendable, des milliers de terrains à bâtir (comme le mien par exemple) sont dans la même situation, et mon terrain je l'ai payé 150 euro/m2.

Ceci pour vous simplement pour éclairer votre situation.

Vous aurez vraisemblablement une révision du prix de la construction d'environ 8/10000 euro et interdiction de construire sur sous-sol enterré ou semi-enterré.

Enfin il est vraisemblable que l'acte de mutation exclue la garantie des vices cachés (ceci pour l'annulation soi-disant prononcée par le juge).

Par **Andy44**, le **16/03/2017** à **15:14**

Bonjour,

Merci de votre retour, nous ne sommes pas dans des marais mais dans un hameau de village dans le vignoble, dans ma situation aucune étude de sol pour les raisons suivantes.

la zone de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 n'oblige pas une étude de sol car l'état, la fait réalisé pour la définir.

Et en vue des éléments aucune fondations spéciales étaient nécessaire.

Pas d'étude de sol car pas de fosse septique, tout à l'égout réalisé par la commune.

Le certificat d'urbanisme qui m'a été transmis avant l'achat me donnait les éléments pour que le maître d'oeuvre et le maçon définisse et chiffre des fondations en fonction de l'état du sol. Dans un contexte de terrain non remblayé.

(Juridiquement aucune loi existe sur l'obligation de l'étude de sol) Car dans le cadre d'une vente le vendeur garantie à sa connaissance....

Un point que j'ai oublié, les tranchées de fondations se trouve dans une nappe phréatique, forcément car ancien vivier.

Aujourd'hui je suis l'acheteur et pas le vendeur, mon notaire souhaite faire appliquer l'annulation amiable, par contre aujourd'hui, l'eau et l'électricité et l'accès au terrain a été réalisé par moi et donc la valeur du terrain n'est plus là même que lors de l'achat.

Mon notaire choisit cette option car son confrère aurait du lors de l'estimation du bien reprendre l'historique du bien, c'est justement le rôle d'un notaire. Il y a eu lors du décès des parents une nouvelle estimation obligatoire qui a été erroné par le notaire du vendeur.

Mon avocat ma demandé des déclarations sur l'honneur du voisinage qui connaissait cette fosse et qui ont l'age des vendeurs afin de les envoyer en justice car il avait forcément connaissance de cette zone.

Mon avocat estime un faux en acte et en écriture de la part du notaire.

Le maître d'oeuvre et le maçon ont décidé d'arrêter le chantier suite à cette information du voisinage qui a été vérifié avec les actes notariés par la suite.

Concernant mes questions je constate que vous répondez uniquement aux suivantes.

"Le faite que le vendeur dise qu'il ne savait pas, lui suffit-t'il à ne pas assumer la garantie du vice caché ?" Oui car finalement le juge risque de faire une simple révision du prix.

Détournement de la loi française ou méthode pour vendre un terrain finalement invendable ?

Donc non le terrain n'est pas invendable, mais si moi j'avais eu les éléments dans mes actes, je n'aurais pas acheté le terrain car financièrement je n'aurais pas eu les moyens d'acheter. Aujourd'hui l'estimation des fondations représentent 35 % de la valeur du terrain ( dépassement de mon budget bancaire )

Moi, il me semble que si les vendeurs avaient donnés l'information que la zone a été remblayé, d'autres acheteurs ou moi même auraient négocié ou se seraient simplement retiré de cette achat pour raison financière et/ou technique.

SVP, J'aimerais des réponses aussi pour les autres questions,

Le vendeur est -il responsable de l'antériorité du bien acquis par ses parents et donc doit -il en connaître l'historique?

Et est-il responsable du choix de son notaire ?

Par **morobar**, le **16/03/2017** à **17:36**

Bonjour,

Prétendre un faux du notaire, c'est prétendre au faux en écritures publiques par un auxiliaire de justice.

Autant dire qu'il va falloir se lever de bonne heure.

En effet cela est du ressort de la cour d'assise avec à la clé 15 ans de réclusion et une amende de 225.000 euro.

Code pénal 441-4

En outre si le terrain a été remblayé depuis des lustres, comment prouver que le vendeur le savait, s'il n'était pas né ou jeune enfant lors de l'opération.

Aucun texte ne dispose d'une obligation de réalisation d'une étude de sol.

Mais en cas de sinistre relatif à des fondations inadaptées, tous les assureurs vont refuser leur garantie.

Selon une étude de la CAPEB menée dans le cadre de la loi ALUR 20% des sinistres sont la résultante de fondations superficielles, avec des couts moyens de 20 à 40.000 euro selon la nature plus ou moins argileuse des sols.

[citation]Le certificat d'urbanisme qui m'a été transmis avant l'achat me donnait les éléments pour que le maître d'oeuvre et le maçon définisse et chiffre des fondations en fonction de l'état du sol.[/citation]

Jamais vu un certificat d'urbanisme aussi catégorique.

[citation]Le vendeur est -il responsable de l'antériorité du bien acquis par ses parents et donc doit -il en connaître l'historique?

[/citation]

On est responsable de son fait personnel ou de ceux dont on répond (code civil 1242).

Mais pas de ses parents.

En matière pénal on n'est responsable que de son seul fait personnel.

[citation]Aujourd'hui l'estimation des fondations représentent 35 % de la valeur du terrain ( dépassement de mon budget bancaire )

[/citation]

Cela n'a que peu de sens selon le prix payé pour le terrain. Dans mon cas le cout supplémentaire a représenté 4% de la valeur du terrain.

[citation]Le maître d'oeuvre [/citation]

Il faut demander au maitre d'œuvre d'ouvrir un dossier sinistre, car sa responsabilité paraît engagée dans vos déboires.

Par **talcoat**, le **16/03/2017** à **19:20**

Bonjour,

Cette histoire n'a pas de sens...

Un certificat d'urbanisme n'indique que les règles de possibilités de constructions en aucun cas la nature du sol!

La proposition d'annulation amiable est à privilégier (majorée éventuellement des impenses) le notaire a raison , car une procédure judiciaire longue et coûteuse n'a que très peu de chances d'aboutir.

Même si elle n'est pas obligatoire, l'étude de sol, on le voit ici, est fortement conseillée et à défaut la responsabilité du maître d'œuvre n'est pas engagée pour cela il aurait fallu souscrire un contrat de construction CCMI pour se baser sur un prix convenu.

Cordialement

Par **Andy44**, le **20/03/2017** à **18:35**

Bonjour,

Merci pour vos retours,

Malheureusement si, l'histoire a bien du sens et un encours de justice est bien encours d'exécution. (Je m'en serais bien passé)

Concernant la valeur des fondations 35% pour moi et 4% pour vous, je crois simplement que j'ai acheté le terrain à moindre prix que le votre.

La valeur du surcoût correspond à des devis, étude de sol spécifique "zone Phréatique", étude béton pour définir les types de matériaux et machines nécessaires + refaire le terrassement + fondations complet qui a été rebouché pour éviter les accidents.

Dans l'acte de ventes, j'ai la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles de pays de loire qui a été réalisé dans cette zone et qui m'a été fournit avec le certificat d'urbanisme, dans mon cas je suis en aléa nul, cet élément a servit au maître d'oeuvre et maçon pour le chiffrage initiale des fondations.

Le maître d'oeuvre et maçon ont arrêter les travaux et ont engagés leurs responsabilités techniques. D'ou leurs décisions de stopper avec déclarations sur l'honneur pour les raisons

évoqués dans le premiers "post"

Depuis le dossier avance car dans le voisinage des enfants ont le même âge que les vendeurs, et je vais avoir des déclarations sur l'honneur aussi, les vendeurs allaient à l'école primaire avec les personnes qui me réalisent les déclarations et ils passaient tous les matins devant cette fosse, donc enfin je vais pouvoir prouver la mauvaise foi des vendeurs qui m'ont déclaré il y a quelques mois qu'ils n'avaient pas connaissance de cette fosse.

Affaire, à suivre ....!, la mairie aurait des documents aussi car c'est une obligation de signaler un remblai d'une fosse car elle était déclarée pour le service incendie.

Merci pour les échanges...

Par **talcoat**, le **20/03/2017 à 19:15**

D'où l'avantage de contracter un CCMI lorsque l'on construit une maison individuelle...

Par **wolfram2**, le **24/03/2017 à 15:32**

Bonjour

A vérifier par l'étude des jurisprudences sur la responsabilité des notaires, mais je pense qu'il y a une double faute de sa part.

1°) Dans les diagnostics avant vente n'y a-t-il pas l'obligation de produire un état des risques naturels portant notamment sur les risques de carrière et même d'inondations.

2°) Dans le devoir d'efficacité et de sécurité inscrit dans les textes portant statut de la profession réglementée de notaire il doit donner toutes informations pour assurer la sécurité et l'efficacité de l'acte qu'il établit.

C'est du même tonneau que le notaire d'un fonds servant débiteur d'une servitude conventionnelle qui se croit couvert en ne mentionnant que la formule générale en omettant de définir explicitement les références du titre primordial ayant institué la servitude et de définir précisément les caractéristiques de son assiette et des modalités d'usage de la servitude.

SUR le Code civil Dalloz et sur Légifrance.gouv.fr, consultez les arrêts de la cour de cass inscrits au Bulletin portant sur la responsabilité des notaires. A la fin figure un résumé de l'arrêt.

Les gens de robe vivent du justiciable.

Bon courage. Wolfram

Par **talcoat**, le **25/03/2017 à 11:33**

Considérations hors sujet.