



Une parole contre une autre urgent

Par **vanessa2222**, le **28/06/2010** à **17:23**

Bonjour,

J'explique l'affaire qui me préoccupe. Voilà, nous avons vendu à notre cousine notre maison il y a trois ans. Jusque là jamais eu de problème sauf qu'ils nous attaque avec leur assurance sur le fait que : la maison serait en zone inondable et qu'ils n'auraient jamais été au courant des inondations survenues il a y quelques années.

Ma cousine et son compagnon étaient totalement au courant des inondations (3 en 15 ans : 2 petite à cause du non entretien du ruisseau par la ville et la plus grosse en 2007 à cause de l'éboulement de la route). Lors de la vente la maison n'était pas en zone inondable et ne l'est d'ailleurs toujours pas.

De plus, ils ont subis une inondation en 2010 à cause des nappes fréatique qui ont débordées. Cela a été classée en catastrophe naturelle.

Nous avons fait des travaux pour le ruisseau en 2007 qui n'a jamais débordé par la suite.

Si vous pouvez m'éclairer pour nous défendre, nous receverons bientôt une convocation pour une expertise amiable et contradictoire.

J'espère que j'ai était clair dans mon explication car je suis très troublée par tout cela.

Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement,

Vanessa

Par **jeetendra**, le **28/06/2010** à **17:50**

Bonjour, attendez les résultats de l'expertise amiable pour savoir si la zone est inondable et que la Mairie n'aurait pas due délivrer de permis de construire, patience et courage, cordialement.

Un risque d'inondation dans une vente d'immeuble, annulation de la vente :

Une maison acquise par l'intermédiaire d'une agence immobilière a été revendue par son propriétaire six mois plus tard.

Préalablement à la réitération authentique de cette nouvelle mutation, le notaire devant recevoir l'acte de vente a envoyé à la commune un questionnaire sur la situation de l'immeuble que le maire a retourné avec la mention « oui » à la rubrique « zone inondable ».

[fluo]Interrogé à ce sujet par le notaire, le maire a précisé avoir fait cette réponse non pas parce que la maison se trouvait en zone inondable par décision administrative, mais parce qu'elle avait déjà été inondée à plusieurs reprises.[/fluo]

[fluo]Le vendeur a alors assigné les précédents propriétaires, le notaire et l'agent immobilier en nullité de la première vente pour cause de dol et en paiement de dommages-intérêts.

La Cour d'appel de Pau, par un arrêt du 23 sept. 2008, a fait droit à cette demande.[/fluo]

Pour caractériser la réticence dolosive commise par les premiers vendeurs et juger qu'ils avaient dissimulé ces risques d'inondation à l'acquéreur, qui n'aurait pas acquis un tel immeuble s'il les avait connus, la cour d'appel a retenu,

[fluo]-d'une part,[/fluo] que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres puisque l'immeuble avait été inondé à deux reprises au moins au cours des dernières années,

[fluo]-d'autre part,[/fluo] que l'attestation fournie par l'agent immobilier lors de la vente indiquant que l'acquéreur était informé des précédentes inondations ayant affecté la maison [fluo]ne pouvait, à elle seule, prouver que le vendeur avait prévenu l'acquéreur de ces risques.[/fluo]

[fluo]La Cour de cassation approuve et rejette les pourvois.[/fluo]

[fluo]Référence :[/fluo]

- Cass. Civ. 1re, 3 mars 2010 (pourvois numéros n° 08-21.056 et 08-21.057), Arrêt de rejet.

[fluo]www.onb-france.com[/fluo]

Par **vanessa2222**, le **28/06/2010** à **17:56**

Merci pour la réponse.

Nous savons déjà que la maison n'est pas classée en zone inondable puisque pour la mise en vente l'agence avait fait une recherche à ce sujet. Ce qu'il y a, c'est une parole contre une autre: ils disent qu'ils n'étaient au courant de rien alors qu'ils l'étaient, ils connaissaient très bien la maison pour y venir très très souvent...mais rien ne prouve.

Par **vanessa2222**, le **28/06/2010 à 17:59**

ça se présente mal visiblement, nous n'avons aucunes preuves...simplement notre bonne fois.

Par **jeetendra**, le **28/06/2010 à 18:30**

non les preuves pèsent sur l'acquéreur qui demande l'annulation (résolution) de la vente, votre bonne foi n'est pas en cause, attendez pour voir, bonne soirée à vous.