



Séquestre promesse de vente et dégât voirie

Par Khorgan

Bonjour,

Nous avons signé une promesse de vente en août 2020 (avec paiement d'un séquestre) pour un terrain en lotissement en vue de faire construire notre maison.

Après étude géotechnique G2AVP (en janvier 2021) nous avons découvert que la portance des sols nécessite des fondations spéciales (>20000?). Nous avons donc annulé l'achat du terrain (pas de signature de l'acte authentique) conformément à une des clauses suspensives de la promesse de vente (le vendeur ne voulant pas négocier le prix du terrain).

Aujourd'hui le notaire retient notre séquestre pour cause de dégradation d'enrobé de trottoir soit disant dûe au passage de la société d'étude de sol. Un constat d'huissier a été réalisé il y a quelques semaines à la demande du vendeur, 5 mois après le passage des géotechniciens. De plus, le vendeur a fait réaliser lui-même les devis pour la réparation des trottoirs et a demandé au notaire une retenue sur notre séquestre. Le devis indique qu'il fera les travaux de réparation lors des travaux finaux sur les enrobés. Je présume que ce sera lorsque tous les lots du lotissement seront terminés.

Mes questions sont les suivantes:

- Peut-on retenir le séquestre comme une caution de voirie ? (nous n'avons pas signé d'acte authentique))
- Un constat d'huissier peut-il vraiment faire le lien entre les dégâts sur une voirie (empruntée par de nombreuses personnes) et le passage des techniciens (surtout 5 mois après les faits ?
- Le vendeur peut-il faire les devis de son propre chef et exiger de nous une certaine somme ? n'est-ce pas le rôle des assurances de déterminer le montant des travaux ?
- Les travaux de voirie sont de 960? TTC pour réparer 2m2 d'enrobé, nous trouvons que cela est excessif ? Puis-je également faire un contre devis ?

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Khorgan

[img]http://i.ibb.co/J38xSPM/d-gats.png[/img]

Par AGeorges

Bonsoir Khorgan,

Pour info :

Le coût de l'étude de sol obligatoire réalisée dans le cadre de la loi ELAN (zone à risque lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols) est à la charge du vendeur. Cette étude de terrain est à annexer à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

Donc, vous lui adressez la facture de cette étude et vous le laissez se débrouiller avec les possibles dégradations commises par le prestataire.

Par ailleurs, vous avisez le notaire que, conformément à la loi ELAN, c'est le vendeur qui a la charge de l'étude G2, et qu'en conséquence, Il veuille bien libérer votre séquestre.

Par Khorgan

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Le notaire a bien annexé une étude G1 à la promesse de vente. De notre côté nous avons fait réaliser une étude G2AVP avec les plans de la maison.

Suite à cette étude G2AVP nous nous retirons de la vente conformément à la clause suspensive de la promesse.

Notre séquestre est aujourd'hui bloqué car au dire du vendeur les géotechniciens ont détériorés la voirie. Un constat d'huissier a été réalisé dans ce sens mais il ne prouve rien sauf qu'une partie de l'enrobé est abîmée (mais par qui ?).

Je ne vois pas le lien entre un dossier de sinistre et notre séquestre.

Bien cordialement
Khorgan

Par AGeorges

Bonsoir Khorgan,

Permettez-moi de me répéter :

Le Diagnostic G2 a été rendu obligatoire par la loi ELAN, et c'est au VENDEUR de le payer. Le G1 ne suffit pas. Le fait qu'il n'ait pas été inclus par le notaire dans la promesse de vente ne change rien. Vous l'avez demandé et c'est au vendeur de s'occuper du reste, y compris le conflit avec le géothermicien qui peut avoir à mettre en oeuvre son ARC. Vous n'êtes pas concerné et il faut le dire fermement au notaire.

La seule chose à voir est de vérifier QUAND cette partie de la loi ELAN a été rendue applicable, probablement vers l'été 2020, et de regarder si vous êtes concerné.