



### AVOCATS

#### • JEAN-PAUL SILIE

> Avocat honoraire

Certificats de spécialisation :

- Droit immobilier
- Droit rural

#### • EMMANUEL VERILHAC

> Avocat Associé

Certificats de spécialisation :

- Droit social
- Droit commercial

#### • OLIVIER BODINEAU

> Avocat Associé

- DEA Droit international et européen

#### • SANDRINE DARTIX-DOUILLET

> Avocat Associé

- DESS Droit immobilier public

#### • HORTENSE VERILHAC

> Avocat Associé

En collaboration :

#### • EMILIE BLAVIN

#### • AXELLE DURIER

> Avocats



#### CABINET DE ROUEN

3 rue aux Juifs

76000 Rouen

Tél : 02 35 71 16 32

Fax : 02 35 98 22 38

Email : [avocats.rouen@silieverilhac.fr](mailto:avocats.rouen@silieverilhac.fr)

#### CABINET D'YVETOT

6 rue des Parts

76190 Yvetot

Tél : 02 35 95 06 46

Fax : 02 35 95 32 26

Email : [silieverilhac.yvetot@orange.fr](mailto:silieverilhac.yvetot@orange.fr)

## PROJET

CAP TERRAIN

rue de la Pépinière

76190 SAINTE MARIE DES CHAMPS

**LRAR N° 1A 177 951 6819 8**

Rouen, le 9 mars 2020

*Dossier suivi à Rouen*  
Nos Réfs : 2020073 SD/GR  
AFFAIRE : SCI ZETA / CAP TERRAIN

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de la SCI ZETA qui m'a indiqué les difficultés qu'elle rencontre depuis la régularisation avec votre société d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement par acte en date du 29 septembre 2017.

Ce contrat concerne les parcelles AM N° 39 et 42 sise La Grand Cour rue Maryse Bastié à BOOS qui initialement faisait partie d'une parcelle plus importante composant un macro-lot situé dans la zone d'activités de l'aéroport de BOOS que vous avez acquis de la Chambre de Commerce et d'Industrie courant des années 2013-2014 ayant préalablement donné lieu à un permis d'aménager en juillet 2008 obtenu de la Mairie de BOOS.

Ce contrat de vente en l'état futur d'achèvement vise à la construction d'un bâtiment de bureaux et d'ateliers pour une surface plancher créée de 1.492,43 m<sup>2</sup> selon un permis de construire tacite du 10 mai 2017.

Les travaux ont fait l'objet d'une réception courant de l'année 2018.

Parallèlement, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les services de la METROPOLE ont procédé à un nouveau recensement des cavités souterraines.

Une mise à jour est donc intervenue après l'étude de la société INGETECH-FORETECH restituée courant du mois de juin 2018.



C'est dans ces conditions que la SCI ZETA a eu la surprise d'apprendre l'existence d'un indice de cavité souterraine N° 177 la concernant ayant donné lieu à un nouveau plan de recensement présenté courant du mois de décembre 2018 lors d'une réunion publique tenue par les services de la Commune de BOOS.

Ainsi, même si votre société représentée par Monsieur GIRAUD a indiqué aux différents propriétaires concernés qu'un programme d'investigations avait été mené par la DDTM et que des démarches étaient en cours auprès de la CCI, les propriétaires des différentes parcelles concernées se sont regroupés pour procéder à une évaluation du chiffrage des sondages et du décapage à réaliser sur les parcelles litigieuses.

Ces travaux sont en effet essentiels pour déterminer la configuration réelle de la cavité.

Il résulte effectivement des différents travaux de recherches et de recensement qui ont été effectués, la nécessité que soient réalisés 147 sondages et décapages en limite de l'indice recensé, travaux chiffrés à hauteur de 71.300 € HT.

L'impératif pour chacun des propriétaires concernés étant bien entendu d'obtenir le plus rapidement possible la levée de l'indice de cavité souterraine, ces différents propriétaires ont d'ores et déjà prévu une prise en charge des travaux de sondage à effectuer.

Après ventilation de ce coût entre les différents propriétaires concernés, il s'avère que la société ZETA doit financer une somme de 15.857,70 € HT (selon devis ERC ENVIRONNEMENT du 06 février 2020).

Cependant, c'est uniquement compte tenu de l'urgence que la société ZETA a accepté de préfinancer ces travaux.

Il n'est en effet pas question pour cette société d'avoir à assumer de manière définitive le coût des sondages qui, le cas échéant, pourrait entraîner un coût supplémentaire plus important en fonction des résultats pouvant révéler la nécessité d'un comblement et ce, en fonction de la configuration de la cavité en question.

En effet, en votre qualité de promoteur vendeur, il vous revient de prendre en charge ces frais et ce, dans le cadre de votre garantie spécifique prévue à l'article 1646-1 du Code civil renvoyant directement aux dispositions de l'article 1792 du Code civil.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil dispose que :

*« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage*

*d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

*Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3 ».*

De plus, l'article 1792 du Code civil précise que :

*« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère ».*

Force est donc de constater que le recensement de cette cavité souterraine et les travaux subséquents à financer entrent dans le champ de votre garantie en votre qualité de promoteur-vendeur.

En conséquence, la SCI ZETA est bien fondée à solliciter le remboursement des frais à engager pour les sondages à réaliser dont le préfinancement lui incombant s'élève à la somme de 15.857,70 €.

Il en sera en outre de même dans l'hypothèse où, le cas échéant, des travaux de comblement s'avéraient être nécessaires à l'issue de la réalisation des sondages.

Je vous remercie donc de bien vouloir vous positionner sur la prise en charge de ces coûts et ce, dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la présente.

A défaut, je vous indique que j'ai été mandatée pour saisir la Juridiction compétente pour obtenir votre condamnation sur le fondement de votre contrat de vente en l'état futur d'achèvement et des garanties subséquentes que celui-ci prévoit.

Néanmoins, il serait dommageable d'en arriver à pareille extrémité, dans la mesure où une telle procédure engendrerait des coûts supplémentaires liés à la procédure elle-même ainsi que liés aux dommages et intérêts qui pourraient être sollicités pour résistance abusive, dont la société ZETA ne manquerait pas de solliciter le paiement dans la mesure où la mise en œuvre de la garantie qui vous incombe est de droit.

.../...4

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Sandrine DARTIX DOUILLET