



VERMONT TRESTARD GOMOND DUGARD

AVOCATS À LA COUR DE ROUEN & DE BORDEAUX

ASSOCIÉS

Jérôme VERMONT

DESS de Droit des Affaires
DESS de Droit Notarial
DJCE

ivermont@vtgavocats.com

Emmanuel TRESTARD

Master Droit Privé
etrestard@vtgavocats.com
06 72 84 99 58

Franck GOMOND

Master Droit Privé
fgomond@vtgavocats.com

Charlotte DUGARD HILLMEYER

Master Contentieux
et Règlement des différends
Praticien du Droit Collaboratif
cdugard@vtgavocats.com

EN COLLABORATION

Eric LAPORTE

AVOCAT Honoraire

Amélie DE COLNET

adecolnet@vtgavocats.com

Simon LE LANCHON

slelanchon@vtgavocats.com

EN SOCIÉTÉ CIVILE

Bernard PONS
Karine MAUREY

Adresse Postale de ROUEN :
9, rue Pierre Gilles de Gennes
La Vatine – BP 555
76824 MONT SAINT AIGNAN CEDEX
(ROUEN)

Adresse Postale de BORDEAUX :
Lieu-dit Trapaud
33330 SAINT-ETIENNE DE LISSE

Tel : 02 35 59 17 18
Fax : 02 35 59 97 29

ASSISTANTES

Pascale JOSEPH DIT LENCHON
pjoseph@vtgavocats.com

Amandine ETIENNE
aetienne@vtgavocats.com

Anne-Sophie NOBIS
asnobis@vtgavocats.com

Sandrine DANIEL
sdaniel@vtgavocats.com

Claire BRARD
cbrard@vtgavocats.com

Emmanuelle MORIN-CANHAN
ecanhan@vtgavocats.com

S.A.S ZETA

36 rue de la Forge Féret
76520 BOOS

Par mail : veronique.roussel@auditech-innovations.fr

Mont Saint Aignan, le 9 janvier 2020

Nos Réf. : ZETA - AUDITECH Innovations / CAP TERRAIN - 19.198
JV /JV /JV

Chère Madame,

Je reviens vers vous dans le cadre de la problématique des cavités souterraines qui affectent la parcelle dont vous êtes propriétaire pour l'avoir acquise, dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement signé avec la société CAP TERRAIN.

Plus précisément, votre parcelle est affectée par le périmètre de sécurité d'un indice de cavités souterraines.

Il se trouve que vous disposez, au regard des règles d'urbanisme, d'un droit à construire à raison des règles qui gouvernent l'emprise mais que ce droit à construire se trouve bien évidemment compromis du fait de l'existence de cet indice de cavités souterraines.

Nous nous sommes rencontrés dernièrement pour faire le point sur les pièces dont nous pourrions disposer concernant cette problématique et sur les actions à mener.

A ce jour vous m'interrogez sur l'opportunité d'engager des sondages, à vos frais, mais concomitamment à ceux que la société CAP TERRAIN serait disposée à engager sur les parcelles voisines dont elle est encore propriétaire.

Surtout, vous m'interrogez sur les droits dont vous disposeriez vis-à-vis de votre vendeur en l'état futur d'achèvement pour résoudre ou faire prendre en charge cette problématique.

SELARL Vermont Trestard Gomond & Associés

Société Inter-Barreaux près la Cour d'Appel de ROUEN et de BORDEAUX
dont le siège est 9, rue Pierre Gilles de Gennes - La Vatine – BP 555
76824 MONT SAINT AIGNAN CEDEX (ROUEN) — SIRET 442 466 215 00013 — Case 133 (ROUEN)

L'élément déterminant à prendre en considération est le fait que nous ignorons, à ce jour, s'il existe réellement une cavité souterraine.

En l'absence de cette certitude, il manque manifestement une condition pour engager, soit la responsabilité de votre vendeur soit sa garantie.

Autrement dit, juridiquement, il pouvait être envisageable de faire valoir les dispositions de l'article 1792 du Code Civil portant régime de la responsabilité civile décennale du vendeur constructeur ou les dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil portant régime de la garantie du vendeur contre les vices cachés rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

Votre vendeur, la société CAP TERRAIN est assujettie à ces 2 régimes de responsabilité.

Toutefois, dans ces 2 régimes, il est impératif d'être en mesure de rapporter la preuve de l'existence certaine d'un vice caché.

Or, un indice de cavités souterraines n'est qu'une suspicion et ne saurait être qualifié de vice caché puisque le vice consisterait en l'existence certaine d'une cavité au droit de votre parcelle.

Cela signifie que la responsabilité ou la garantie de la société CAP TERRAIN ne pourra être engagée que si et seulement si une manière est effectivement découverte mais tant que nous ignorons son existence, il me paraît illusoire d'exiger de la société CAP TERRAIN qu'elle prenne en charge les conséquences dommageables résultant du positionnement d'un indice de cavités souterraines ainsi que les frais d'investigation.

J'en conclus donc que les frais d'investigation seront supportés par la société ZETA et que ce n'est que si une cavité souterraine est découverte qu'il sera envisageable d'en réclamer le remboursement au vendeur constructeur.

Je vous conseille donc d'engager ces investigations dans le but de faire lever l'indice de cavités souterraines s'il n'existe aucune cavité ou le cas échéant, de permettre la découverte de cette cavité si elle existe.

Surtout, j'attire votre attention sur la nécessité d'entreprendre des investigations sur votre parcelle qui permettront la levée de l'indice en l'absence de cavités et qui vous permettrait ainsi de recouvrer votre droit à construire sur la totalité de sa surface.

La nature et l'étendue de ces investigations doivent être, préalablement, "validées" par l'administration afin que celle-ci puisse lever l'indice sur votre parcelle en considérant que lesdites investigations ont été pertinentes et suffisamment complètes pour permettre cette levée.

Il importe souvent que l'identité de l'entreprise qui réalisera ces investigations soit importante aux yeux de l'administration.

Je vous laisse le soin de revenir vers moi pour toute information complémentaire sachant que je reste bien évidemment à votre entière disposition.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Chère Madame, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Vermont', with a stylized flourish at the end.

Jérôme VERMONT

Ligne secrétariat : 02.35.59.17.18