



VILLE DE SARRALBE
(MOSELLE)

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SARRALBE

2021/112

CONSEILLERS ELUS : 27 – EN FONCTION : 27 – PRESENTS : 24

SÉANCE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2021

SOUS LA PRESIDENCE DE M. PIERRE-JEAN DIDOT, MAIRE.

POINT 26 : LOTISSEMENT DES TILLEULS : DÉCOUVERTE DE BLOCS ET DE GRAVATS DANS LE SOL D'UN TERRAIN À BÂTIR

Lors des travaux de terrassement dans le lot 1 du lotissement « Les tilleuls », parcelle vendue par la commune à Monsieur HETZEL, il a été découvert des gros blocs de béton et quelques déchets inertes (bordures béton, porte et poteaux métalliques) dans le sol de sa propriété.

Historiquement, ce terrain était occupé par des casernes de l'armée avant que la commune ne viabilise cette zone pour la transformer en lotissement. L'étude géotechnique réalisée n'avait pas mis en évidence ces désordres.

La découverte de ces éléments a été constaté par le service technique de la ville en date du 10 août 2021. De gros blocs de béton ont été sortis de terre et il en résulte que le constructeur a dû augmenter la taille et la profondeur des fondations pour arriver sur un sol stable.

Le constructeur (KEVAL CONSTRUCTION), a demandé à son client Monsieur HETZEL, une plus-value de 2 500 € TTC pour adapter le projet, somme décomposée comme suit :

- 1 500 € TTC lié à l'augmentation de la taille du vide sanitaire de 2 rangées (initialement 80 cm)
- 1 000 € TTC pour le béton supplémentaire dans les fondations suite au terrassement (7m³)

Les blocs de béton et les déchets ont été triés et stockés provisoirement sur le bord de la parcelle par le constructeur.

La parcelle a été vendue par la commune en tant que terrain à bâtir. Lors d'une vente, un certain nombre d'obligations s'imposent au vendeur dans l'acte de vente, notamment :

- **L'obligation de délivrance conforme du bien objet de la vente** (art. 1603 à 1622 C.Civ) :

Le vendeur doit livrer un bien conforme aux caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente. En d'autres termes, le défaut de conformité correspond à la différence entre la chose promise et la chose livrée.

- **L'obligation de garantie des vices cachés** (art. 1641, 1643, 1645, 1646 et 1648 C.Civ) : Le vice caché est un « défaut de la chose vendue qui ne se révèle pas à un premier examen et qui la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement son usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu ». Cette obligation s'impose même pour les vices cachés que le vendeur ne connaissait pas, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. En présence d'un vice caché, l'acquéreur dispose d'un délai de 2 ans à compter de sa découverte pour soit rendre la chose et se faire restituer le prix, soit garder la chose et se faire rendre une partie du prix.

À la vue de ces éléments, il est proposé que le vendeur (la commune) prenne en charge les coûts supplémentaires que l'acheteur (M. HETZEL) a dû supporter. Un protocole d'accord a été proposé et accepté par ce dernier qui stipule :

- que la ville de Sarralbe verse une indemnité unique de 2 500 € au propriétaire en compensation des fondations supplémentaires,
- que la ville de Sarralbe prenne en charge le chargement, l'évacuation et le traitement des blocs de béton et des déchets découverts dans la parcelle,
- que l'accord met un terme définitif à l'ensemble du litige à naître concernant cette découverte.

Le conseil municipal,

Après avoir entendu les explications de M. le maire,
Sur proposition de la Commission d'Administration Générale et des Finances,

A l'unanimité des voix,

- décide d'indemniser Monsieur HETZEL à hauteur de 2 500 € pour les travaux supplémentaires de fondations qu'il a dû faire réaliser dans le lot 1 du lotissement « Les tilleuls »,
- décide de prendre en charge le chargement, l'évacuation et le traitement des blocs de béton et des déchets découverts dans la parcelle,
- autorise Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel correspondant à ces dispositions,
- autorise le maire à signer tout document relatif à cette opération.

M. le maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été publiée le 24 septembre 2021

Pour extrait conforme,
Sarralbe, le 24 septembre 2021
Le Maire,
Pierre-Jean DIDOT