



Achat maison problème d'assainissement

Par Visiteur

Bonjour,

Suite à la signature du sous-seing le 25/10/2010 pour l'achat d'une maison à Grisolles (82), nous avons reçu (via le notaire) le diagnostique d'assainissement de Véolia (par courrier du 22/11/2010). Ce diagnostique est défavorable car les eaux usées sont évacuées avec les eaux pluviales dans le fossé (sans traitement).

Nous devons signer l'acte de vente le 30/01/2011. Mais comment pouvons-nous procéder car cette maison n'est donc pas conforme ? Pouvons nous retourner contre l'agence immobilière pour manque d'information ?

Pouvons-nous demander à la propriétaire d'effectuer les travaux d'assainissement à ces frais dans la mesure où nous n'avions pas eu connaissance de ce problème lors de la signature du sous-seing ? Ou en cas de refus de sa part, pouvons-nous faire annuler la vente ?

Merci de nous indiquer quels sont nos droits.

Salutations,

Par Visiteur

Chère madame,

Nous devons signer l'acte de vente le 30/01/2011. Mais comment pouvons-nous procéder car cette maison n'est donc pas conforme ? Pouvons nous retourner contre l'agence immobilière pour manque d'information ?

Pouvons-nous demander à la propriétaire d'effectuer les travaux d'assainissement à ces frais dans la mesure où nous n'avions pas eu connaissance de ce problème lors de la signature du sous-seing ? Ou en cas de refus de sa part, pouvons-nous faire annuler la vente ?

Merci de nous indiquer quels sont nos droits.

Salutations,

Conformément à l'article L1331-11-1 du Code de la santé publique:

Article L1331-11-1

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 160

Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

Il s'en suit qu'aujourd'hui en principe, le diagnostic assainissement est obligatoire et doit être adossé au contrat de vente. Si ce diagnostic n'est pas fait ou est réalisé postérieurement à la vente alors, le vendeur reste responsable au titre de la garantie des vices cachés pour les défauts figurant dans ces diagnostics.

Mais ce texte ne s'applique qu'à compter d'aujourd'hui!

En conséquence, lorsque vous avez acheté la maison au mois d'octobre 2010, le diagnostic assainissement n'était nullement obligatoire. Il s'en suit que si vous avez fait réaliser volontairement ce diagnostic après la signature de l'acte sous seing privé de vente (compromis), alors ce diagnostic n'a pas vocation à s'appliquer au contrat.

Par suite, si le sous-seing privé que vous avez signé contient une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés (ce que je présume mais que vous devez vérifier), alors vous ne pouvez pas vous prévaloir du défaut de conformité du réseau d'assainissement.

En revanche, s'il n'y a pas de clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, alors vous pourriez engager la responsabilité du vendeur. En aucun cas en revanche, l'agence immobilière n'est ici responsable.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Le diagnostic assainissement a été demandé par le notaire, suite à la signature du sous-seing privé.

Je vais vérifier la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés dans le sous-seing.

Dans la mesure où nous avons signé le compromis de vente en octobre 2010, mais que l'acte nototarié ne sera à signer qu'au 30/01/2011, la vente n'est donc pas encore signée. Pouvons-vous faire prévaloir le vice caché et demander l'annulation de la vente (si le vendeur refuse de payer les travaux) ?

Merci,

Salutations,

Par Visiteur

Chère madame,

Dans la mesure où nous avons signé le compromis de vente en octobre 2010, mais que l'acte nototarié ne sera à signer qu'au 30/01/2011, la vente n'est donc pas encore signée. Pouvons-vous faire prévaloir le vice caché et demander l'annulation de la vente (si le vendeur refuse de payer les travaux) ?

En fait, la vente a déjà eu lieu dans l'acte sous seing-privé. L'acte authentique n'a vocation qu'à officialiser la chose. Il ne sera donc pas possible de faire valoir le vice caché (si clause d'exclusion dans le contrat".

Très cordialement.