



## Obligation du vendeur suite à division

-----  
Par Elsan

Bonjour,

Le sujet est un peu compliqué, j'espère ne pas me perdre dans mes explications.

Nous avons signé l'achat de notre maison le 4 juillet.

Il s'agit d'une division de maison. La maison que nous avons achetée bénéficiait à l'origine d'un garage dans lequel était placé le tableau électrique. Seulement lors de la division le garage a été rattaché à l'autre maison (pour info les vendeurs habitent l'autre maison). La maison que nous avons achetée n'avait de ce fait pas de tableau électrique ni compteur distinct. Lors de la signature du compromis les notaires ont indiqué dans les conditions suspensives qu'un compteur d'eau et électrique devait être posé afin que la maison soit alimentée en eau et en électricité.

Notre vendeur a donc fait le nécessaire concernant ces compteurs et a installé dans la maison un tableau électrique.

Lorsque nous sommes rentrés dans le lieu nous n'avons pas pu ouvrir d'abonnement chez EDF à notre nom car le compteur ENEDIS était improductif....mais nous avons de l'électricité dans la maison. Nous pensions être toujours reliés en électricité par nos voisins. Après enquête il s'est avéré que le propriétaire n'avait pas fait passer le consuel suite à la pose du compteur. Après insistance de notre part l'ancien propriétaire a fait passer le consuel et celui-ci a été refusé au motif que le tableau électrique du logement ne répondait pas aux normes de sécurité. Nous avons demandé à plusieurs reprises au propriétaire de faire les travaux sur le tableau électrique de la maison mais ce dernier refuse catégoriquement estimant que ce n'est pas à lui de faire ces travaux. Depuis une semaine maintenant nous n'avons plus d'électricité et plus d'eau chaude....nous faisons faire un raccordement provisoire aujourd'hui car la situation devient invivable.

Ma question est de savoir quelles sont les obligations du vendeur dans ce cas? Il a été clair lors de la signature du compromis que la maison devait être alimentée en eau et électricité ce que n'est pas le cas.

Le vendeur a-t-il l'obligation de refaire l'installation du tableau aux normes afin que le consuel soit accepté et que nous puissions enfin pouvoir ouvrir un abonnement à notre nom?

Vous remerciant par avance pour votre aide. Si vous pouviez me donner des articles et textes de loi sur lesquels m'appuyer ce serait super.

-----  
Par isernon

bonjour,

en principe, la mise en service de l'installation électrique a lieu après le passage du consuel et non avant.

Je pense que votre vendeur a fait installer un compteur provisoire de chantier qui ne nécessite pas de consuel, à mon avis votre vendeur n'a pas respecté la condition prévue dans votre compromis car le compteur posé n'est que provisoire et la maison ne peut pas être considérée comme étant alimentée en électricité, en outre l'installation électrique de la maison n'est pas conforme ce qui rend la mise en service de l'installation électrique impossible.

la mise en conformité appartient à votre vendeur qui est de mauvaise foi, qu'en pense le notaire qui a rédigé l'acte de vente ?

salutations

-----  
Par Elsan

Après avoir mené l'enquête auprès de ENEDIS il s'avère que sur le compteur ENEDIS posé nous avons eu de la consommation, c'est donc bien le compteur qui nous alimentait en électricité.

Il semblerait que ce soit une erreur de la part du technicien qui en faisant les tests a oublié de couper le compteur.

Lorsque nous avons récupéré les clés du logement nous n'aurions donc pas dû avoir d'électricité.

Nous avons pris contact avec notre notaire qui s'est mis en relation avec celui des vendeurs. A ce jour le vendeur ne veut rien entendre et ne veut pas prendre à sa charge les frais d'installation d'un tableau électrique en conformité, ce qui

à mon sens lui incombe.

Notre notaire nous a demandé de lui fournir un devis afin d'entamer des négociations avec notre vendeur.  
Nous sommes en attente d'un retour.

De notre côté nous avons été obligé de faire installer un coffret de chantier provisoire afin que nous puissions avoir de l'électricité.

-----  
Par isernon

ce n'est sans doute pas une erreur du technicien, car la résiliation du contrat de fourniture électricité n'entraîne pas systématiquement la suspension de l'alimentation électrique surtout s'il est probable que le logement soit réoccupé rapidement.

il est conseillé lors de l'entrée et de sortie d'un logement de relever tous les compteurs (eau, gaz, électricité) afin d'éviter tous litiges de facturation.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre vendeur n'a clairement pas respecté ses obligations.

Ne traitez pas, vous lui adressez une mise en demeure par courrier RAR avec le devis de mise en conformité de l'électricité et le montant des frais supplémentaires que son retard vous a causé.

Ensuite vous pouvez éventuellement tenter une conciliation.

Puis ce sera une assignation au tribunal. Si le montant dépasse 5000 euros, l'avocat est obligatoire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur a une obligation de délivrance précisée aux articles 1604 et suivants du code civil.

Aux termes du contrat de location, vous avez acheté une maison alimentée en eau et électricité, ces deux alimentations devant être désolidarisées par les soins du vendeur de celles de la maison contiguë. Il en résulte que si la maison telle qu'elle a été délivrée ne permet pas sans modification du circuit électrique d'être branchée sur le réseau public, le vendeur a failli à son obligation de délivrance.

Vous êtes donc en droit d'exiger que la mise aux normes indispensable au branchement sur le réseau public se fasse aux frais du vendeur. En cas de mauvaise volonté de sa part, vous pouvez envisager de le faire condamner en référé sous astreinte.

-----  
Par Elsan

@Isernon: je me suis peut être mal exprimée. Le vendeur se devait de faire poser un compteur ENEDIS propre à la maison que nous avons achetée, chose qu'il a faite.

Cependant malgré que ce dernier était improductif il y a tout de même eu de la consommation dessus. Nous avons fait le relevé à notre entrée dans les lieux. ENEDIS nous a d'ailleurs confirmé qu'il y avait eu de la consommation, qui ne nous sera pas facturé car pas de contrat d'abonnement.

La raison pour laquelle ce compteur a produit de l'électricité alors qu'il n'aurait pas dû reste un mystère pour nous.

La raison qui nous est avancée serait une erreur humaine.

Pour le moment nous tentons une conciliation via nos notaires.

Il nous est très compliqué de discuter avec notre vendeur, qui soit dit en passant est également notre voisin. Ce dernier refuse de prendre les travaux en charge et demande que nous participions à ce derniers. Evidemment tout cela a été dit oralement.

Si nos notaires n'arrivent pas à trouver une issue favorable nous feront en effet un courrier RAR de mise en demeure.

Si pas d'issue favorable nous ferons appel à notre assistance juridique pour la suite.