



Vente maison problème assainissement dans dépendance

Par Usvbc85

Bonjour, je vends la maison de ma maman. Un compromis est signé depuis 2 mois. J'ai une anomalie sur l'assainissement dans une dépendance sur une ancienne douche. La mise au norme est très compliquée (il faudrait sur 100m détruire l'enrobé pour rejoindre les eaux usées de la maison). Dans le compromis signé cette douche dans le compromis n'est pas mentionnée. Est ce que ce genre d'anomalie est une cause de résiliation de compromis ? Ai-je le droit de condamner définitivement cette douche ? Dois-je obligatoirement faire ces travaux sachant que l'assainissement de la maison est bon. Seul cette dépendance non attenante est hors norme. Merci d'avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre seule obligation est de porter à la connaissance de l'acquéreur le diagnostic obligatoire de l'assainissement. Lui aura ensuite 1 an pour mettre aux normes.
Il peut aussi décider de supprimer cette douche, ce qui mettra fin à la non conformité.

Vous pouvez aussi anticiper, supprimer la douche et avoir un diagnostic sans anomalie (ce qui évite une moins value)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685>

Par Usvbc85

Bonjour, tout d'abord merci pour votre réponse. De notre côté la situation est très compliquée. Le diagnostic assainissement a été fait après la signature du compromis. Dans le compromis il est stipuler que le diagnostic assainissement devra être présenté à l'acheteur et doit être conforme.

Voila un extrait du compromis :

Le VENDEUR s'engage à réaliser avant la signature de l'acte authentique de vente le contrôle assainissement, lequel devra être conforme ou non conforme mais non soumis à travaux. [...]

Le VENDEUR s'engage à réaliser avant la signature de l'acte authentique de vente le contrôle assainissement, lequel devra être "conforme" ou "non conforme mais non soumis à travaux".

La conclusion du bilan de diagnostic assainissement est la suivante :

Conclusion sur la vérification des raccordements : Non conforme

Une partie des installations n'est pas raccordée au réseau d'assainissement

Commentaire général du raccordement :

le lavabo et la douche situés dans le garage sont raccordés sur le pluvial

Mais dans ce bilan, rien ne mentionne l'état obligatoire ou non de faire des travaux.

Que me conseillez-vous de faire ? A priori l'acheteur ne souhaite maintenant plus condamner ce point d'eau (chose qu'il souhaitait faire oralement initialement). Nous avons l'impression qu'il utilise ce point pour faire jouer de son droit de rétractation (nous avons appris que la vente de sa maison actuelle qui normalement devait avoir lieu prochainement n'a pu aboutir) ou pour négocier une baisse de tarif au niveau du prix des travaux pour une éventuelle mise au norme de ce point d'eau...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Peu importe les motivations, si le diagnostic est non conforme, il y a obligation de mise aux normes dans l'année qui suit

la vente. Donc soit vous les faites avant la signature, soit vous accordez la non réalisation de la clause suspensive.

L'acquéreur a de toute façon 10 jours à compter de la remise de ce diagnostic pour se rétracter sans avoir à verser d'indemnités, par courrier RAR obligatoirement.

Par Usvbc85

Donc passé ce délai de 10 jours après transmission du diagnostique, il est dans l'obligation d'accepter la vente en état ou d'annuler la vente de son propre chef et dans ce cas verser les indemnités de préjudice de 10%.

Avez-vous une référence, un texte juridique pour cette clause des 10 jours après réception du diagnostique ?

En tout cas merci beaucoup de prendre le temps de me répondre !

Par yapasdequoi

Avez-vous questionné votre notaire : il devrait quand même vous accompagner dans cette vente !
Est-ce bien un compromis ? signé devant le notaire ? Lors duquel tout le DDT lui a été remis contre signature ?

La situation est suffisamment complexe pour nécessiter une attention particulière à toutes les clauses de l'avant-contrat en cas de désistement de l'acquéreur.

Vous pouvez éviter de passer par des procédures (longues/coûteuses/aléatoires) en négociant à l'amiable soit une rétractation sans frais, soit un rabais du prix de vente.
Commencez pas proposer cet arrangement à votre acquéreur via votre notaire.

S'il persiste à se rétracter, vous ne remettrez en vente qu'après avoir supprimé cette douche non conforme.

Code de la construction :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/

Diagnostic assainissement non collectif :

<https://www.qualitel.org/particuliers/diagnostics-immobiliers/assainissement/>

"Contrairement aux autres diagnostics immobiliers qui n'obligent pas à la réalisation des travaux, ceux notifiés dans le diagnostic assainissement sont obligatoires. En cas de danger sanitaire ou de risque environnemental, des travaux de mise en conformité pour les installations non conformes doivent être réalisés dans un délai d'un an en cas de vente du bien. Ces travaux sont à la charge du vendeur. Si vous ne voulez pas les faire, l'acheteur est libre de casser la vente ou de négocier le prix de vente du bien immobilier."