



Annulation vente suite à diagnostic assainissement non conforme

Par **enathalie**, le **27/03/2024** à **21:37**

Bonjour, j'ai mis mon logement à la vente et j'ai procédé aux différents diagnostics. Entre-temps, j'ai reçu une offre que j'ai validé. J'ai informé l'acheteur que tous les diagnostics n'étaient pas encore prêts et que je ne signerai pas de compromis avant de les avoir tous reçus. Nous étions tous ok. Le diagnostic Veolia est arrivée malheureusement non conforme avec un coût de mise en conformité de 15.000euros. L'acheteur est ok pour régler cette somme mais propose qu'elle soit déduite du prix d'achat. C'est une somme conséquente pour moi donc je lui ai signifié mon refus et que s'il voulait toujours acquérir le bien, les 15.000 euros serait à sa charge. Il m'informe que je ne peux pas me rétracter, que je suis tenu de lui vendre mon bien et de régler les frais de mise en conformité. A t il raison. Merci par avance.

Par **yapasdequoi**, le **27/03/2024** à **23:34**

Bonjour

Le compromis est-il signé ?

Par **enathalie**, le **28/03/2024** à **00:39**

Bonjour, nous avons signé uniquement l'offre d'achat. La promesse de vente est actuellement chez le notaire, nous ne l'avons pas encore signé car nous attendions les diagnostics.

Par **Karpov11**, le **28/03/2024** à **06:49**

Bonjour,

A ce tarif-là je suppose qu'il s'agit d'une maison individuelle ?

Si tel est le cas, l'article 4 de l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 sur le contrôle des Assainissements Non Collectifs (ANC) disponible sur Internet prévoit que l'acheteur dispose

d'un délai d'un an pour mettre aux normes son ANC.

Par déduction, cela signifie qu'un vendeur n'est pas obligé de financer la mise aux normes.

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **28/03/2024 à 08:49**

Vous avez validé l'offre, vous êtes donc engagé pour vendre à ce prix.

Par contre l'acheteur peut se désister dès qu'il reçoit les diagnostics, ou encore dans les 10 jours suivant la signature de la promesse.

Il peut négocier un rabais du prix, mais vous pouvez refuser.

Et sans accord explicite des 2 parties, rien ne vous impose de payer la mise aux normes de l'assainissement, ni maintenant, ni plus tard. L'acheteur devra le faire dans un délai de 1 an après la vente.

Le notaire peut vous conseiller utilement.

Par **beatles**, le **28/03/2024 à 09:21**

Bonjour,

Même si le délai de dix jours est expiré, dans le cas où l'acquéreur veut se désister il vaut mieux que le vendeur l'accepte car cela vous ne fera pas perdre du temps pour « remettre » en vente le bien.

En effet il suffit que l'acquéreur patiente, signe le compromis et se désiste dans les dix jours.

En fait le délai de rétractation d'une offre d'achat, pour un acquéreur, est inutile.

Cdt.

Par **enathalie**, le **28/03/2024 à 12:46**

Merci à tous pour vos réponses.

Yapasdequoi, j'ai pourtant cet article qui me dit tout le contraire: <https://www.village-justice.com/articles/offre-vente-acceptee-vendeur-peut-retracter,36515.html>.

Le notaire m'a déconseillé de signer le compromis

Par **yapasdequoi**, le **28/03/2024** à **12:50**

et aussi

<https://www.legavox.fr/blog/franck-azoulay/acceptation-vendeur-offre-achat-permet-23370.htm>

Vous êtes libre de croire qui vous voulez. Sinon, vous pourriez consulter un notaire ou un avocat.

Par **Karpov11**, le **28/03/2024** à **13:05**

Rebonjour,

Une mise aux normes qui coûterait 15.000 €, je n'ai encore jamais vu ça! (aussi cher qu'une voiture: c'est impensable).

Le coût moyen d'un Assainissement Non Collectif est de l'ordre de 8.000 TTC pour une microstation et c'est le dispositif le plus vendu.

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **28/03/2024** à **13:39**

Le prix dépend aussi de la nature du sol, de l'espace disponible, des conditions techniques, etc... On ne peut rien affirmer...

Il faut faire jouer la concurrence.

Par **Karpov11**, le **28/03/2024** à **15:54**

Oups! je voulais dire **en moyenne** 8.000 €. C'est le chiffre qui m'a été communiqué par un membre de ma famille qui a posé des ANC toute sa vie et c'est également le chiffre que m'a donné l'agence de l'eau Loire-Bretagne

Par **yapasdequoi**, le **28/03/2024** à **16:56**

En Ile de France la moyenne est un peu plus élevée... 😊