



annulation vente suite à diagnostif assainissement non conforme

Par Rosalilili, le 29/07/2011 à 15:47

Bonjour,

Je me tourne vers vous car je suis complètement désemparée.

En avril 2011 signature d'un compromis de vente, je suis la vendeuse avec comme conditions suspensives les conditions suspensives de droit commun (que ce soit bien ma propriété, vices non révélés, servitudes non indiquées, droit de préemption et état hypothécaire), la condition suspensive d'obtention de prêt. En conditions générales "l'acquéreur sera tenu de prendre les bien ci dessus désignés dans l'état où il se trouveront au moment de la réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état des bâtiments, du sol, du sous sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf disposition législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes, Pour la signature du compromis devant notaire il m'a été demandé les diagnostics DPE, termites, électricité, amiante, plomb, je les ai fourni.

Lors de la signature du compromis le notaire m'a demandé de fournir un diagnostic d'assainissement pour le jour de la signature, c'est d'ailleurs écrit dans le compromis, me disant de vive voix que ce n'était qu'une formalité. Hors j'ai fait ce diagnostic, l'assainissement n'est pas aux normes (épendage). J'ai transmis tout cela au notaire, qui m'a dit avoir avisé par téléphone l'acquéreur qui lui a dit qu'il s'y attendait. Puis deux jours après le notaire me confirmait une date pour la signature de vente dix jours après. La vente devait avoir lieu hier.

Deux heures avant la signature je passe une dernière fois à la maison mise en vente (j'ai déménagé il y a un mois en vue de la vente) et je remarque que l'acquéreur a enlevé des affaires qu'il avait entreposé dans une annexe. Surprise j'appelle mon notaire et là ... le notaire m'apprend qu'il m'a envoyé un courrier en début de semaine (non reçu) où il m'informe que la vente est annulée, que les acquéreurs ont exercé leur faculté de rétractation et ne donnent pas suite à la vente (sic).

D'après le notaire la réception du diagnostic assainissement redonnait le droit d'user de 7 jours de rétractation aux acquéreurs... hors personne ne m'a jamais parlé de cela, il en a été fait usage lors de la signature du compromis, logique, mais après il n'est écrit nulle part sur l'acte qu'il y aurait un deuxième délai de rétractation suite à la réception du diagnostic.

En clause sur le compromis il est écrit "ASSAINISSEMENT : le vendeur déclare sous sa seule responsabilité : qu'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, qu'une installation d'assainissement privée existe depuis une date inconnue du vendeur car déjà en place lorsqu'il est devenu propriétaire, qu'il s'agit d'une fosse septique, que l'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part du service communal

d'assainissement non collectif, qu'il n'a rencontré aucun problème particulier avec cette installation.

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation, à l'entretien, au fonctionnement concernant l'installation d'assainissement individuel.

Le vendeur fera effectuer à ses frais pour le jour de la signature un contrôle de l'installation d'assainissement par une société agréée." Ce qui a été fait et m'a mené à cette annulation alors que ni par écrit ni verbalement le notaire m'en a informé.

Est ce que le notaire et le vendeur sont vraiment dans leurs bons droits? Peut on user par deux fois du délai de rétractation alors que sur le compromis il n'y a pas eu d'objection ou de condition suspensives émises par l'acquéreur ?

L'acquéreur n'a même pas demandé à négocier le prix de la vente.

Ai je vraiment droit à aucune indemnité alors que ça me met dans une galère financière pas possible?

Je vous remercie pour vos renseignements.

Cordialement

Par **fra**, le **29/07/2011** à **16:50**

Bonjour, Madame,

Votre situation est quelque peu surprenante.

Effectivement, la mise en conformité des installations d'assainissement a été rendue obligatoire par une Loi remontant à 2006.

Tous les contrôles devraient être réalisés avant la signature de la promesse de vente qui est l'acte le plus important car celui où toutes les questions doivent trouver réponses ! Pourquoi celui-ci n'a pas été réalisé à cette période ?

Néanmoins, il est fort surprenant que vous n'ayez pas été avertie par écrit de la rupture conventionnelle que vous avez subie et que ce sujet, au demeurant, parfaitement négociable ait pu décider l'acquéreur à demander ladite rupture ?? Cela cache-t-il autre chose?

Un nouveau délai de rétractation s'ouvre, au bénéfice de l'acquéreur [fluo]quand un événement imprévu et important est porté à la connaissance de ce dernier entre la signature de l'avant contrat et celle de l'acte notarié (existence d'une servitude non évoquée dans la promesse, vice caché qui apparaît)[/fluo]. Ici, le contrôle était prévu et il n'était pas caché que l'installation était autonome. Il ne s'agit donc pas d'un vice caché !

Vous devriez consulter [fluo]rapidement[/fluo] un Avocat spécialisé en droit de l'immobilier car la raison de la rupture conventionnelle me paraît "légère" pour aboutir, sans parler de la manière dont vous avez été informée.

Par **Rosalilili**, le **29/07/2011** à **19:00**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je viens de relire mon titre ... c'est diagnostic bien sur, et non diagnostif... mais je n ai pas dormi de la nuit avec cette nouvelle.

J'ai reçu un courrier ce matin de l'office notarial, courrier simple, daté de la semaine dernière où il est simplement dit "dans le cadre du dossier ci-dessus référencé, je vous informe que par courriers recommandés avec accusé réception en date du Mr X et Mme Y m'ont informé exercer leur faculté de rétractation et ne pas donner suite à la vente."

Voilà rien d'autre, ni textes de loi ou articles cités, aucune autre référence, comme si j'étais au courant de ce droit à rétractation. Effectivement il s'agit d'une manière peu cavalière d'annoncer cela, surtout que jusqu'à la semaine dernière j'avais le clerc de notaire au téléphone tous les deux jours, jusqu'à ce que la prise de rendez vous soit fixée.

J'ai rendez vous lundi matin dès la première heure avec le notaire, afin de lui faire part de tout cela, même si là je ne lui fais plus confiance.

Pour la signature du compromis il m'a été demandé tous les autres diagnostics, et le diagnostic fosse septique seulement pour le jour de la vente, la seule réponse que j'ai eu lorsque j'ai demandé pourquoi on ne me l'avait pas demandé pour le compromis ça a été "c'est une loi nouvelle on la découvre", c'était fin juin 2011.

Je ne sais pas si cela cache autre chose, je pense que oui, j'ai proposé une prise en charge partielle des frais ce matin à l'acquéreur par sms, à cette heure je n'ai pas de réponse.

D'après ce que j'ai compris verbalement le fait que la fosse ne soit pas aux normes suffisait à être qualifié d'évènement imprévu ... je pense quand même que cette éventualité aurait dû être actée lors du compromis et que le notaire aurait dû m'en aviser bien avant, je n'aurai pas été trois mois et demi dans l'attente, quittant ce logement, louant une autre maison, etc...

Je ne sais plus quoi penser ni quelle solution trouver car là je vais avoir deux loyers à payer, c'est très rude.

Merci encore pour votre réponse, ça me donne une lueur d'espoir.

Cordialement

Par fra, le **01/08/2011 à 10:03**

Bonjour,

En premier lieu, vous auriez dû recevoir, en pièce jointe de la lettre du Notaire, copie de la LRAR des acquéreurs.

Le texte se rapportant au contrôle des système d'assainissement remonte à 2006.

Le contrôle étant obligatoire, il aurait dû être fait à la même période que les autres et, dans ces conditions, il n'est pas possible de considérer que la non conformité est un événement donnant naissance à un nouveau droit de rétractation à l'image d'une servitude découverte juste avant la signature de l'acte authentique. En revanche, c'est un point négociable.

Vous avez bien fait de prendre rendez-vous chez le Notaire.

Par Rosalilili, le **01/08/2011 à 17:32**

Bonjour,

J'ai eu un entretien avec le notaire ce matin. Je ne suis pas beaucoup plus avancée, elle a reconnu qu'elle n'avait pas exercé son devoir de conseil me concernant, puis la plupart du

temps répondait seulement par oui ou pas non, lorsque je lui ai demandé ce que je devais faire maintenant et quels recours j'avais elle a à peine répondu je ne sais pas Il me semble qu'elle aurait pu me proposer de me mettre en contact avec son assurance responsabilité civile non ?

Je lui ai demandé sur quels textes de loi, articles, décrets elle s'était basée pour s'octroyer le droit de purger le délai de rétractation, n'en m'en aviser, elle m'a fait une copie des articles L- du CCH puis les articles ou je ne sais quoi n° 45570 (modification entre l'acte ou le projet d'acte notifié et l'acte authentique proposé à la signature, où il est indiqué que la modification suppose l'accord du vendeur, n°45580 modifications substantielles (soumis à l'appréciation du notaire dans mon cas, je lui ai d'ailleurs demandé de quel droit)et n°45582 qui autorise un nouveau délai de rétractation lors de modifications substantielles, mais où il est indiqué "l'intermédiaire ou le notaire sera avisé de recueillir l'assentiment des parties soit sur l'absence de justification de la nouvelle notification, soit au contraire sur son exigibilité ... "L'appréciation du caractère substantiel de la modification relève du pouvoir souverain des juges du fond".

Elle m'a remis copie des lettres envoyées en AR aux acquéreurs où le notaire en "chef" (qui n'était pas là pour le compromis) a écrit : Dans le cadre de la vente projetée à votre profit par Mme .. et

-compte tenu de la notification de cette vente qui vous a été effectuée par mes soins le .. 2011 conformément aux dispositions de l'article L271-1 du CCH qui vous accordent un délai de rétractation,

-compte tenu de ce que vous n'avez pas exercé votre droit de rétractation,

-et compte tenu des modifications substantielles intervenues depuis lors entre vous.

Je vous notifie par lettre recommandée avec AR le nouveau projet de vente tenant compte de ces modifications. Comme lors de la première notification, dans un délai de sept jours à etc vous pourrez exercer la faculté de rétractation etc

Les conséquences pourront être , selon votre choix, et comme vous le savez les suivantes :

-si vous entendez exercer cette faculté de rétractation dans le délai et la forme sus indiqués la vente n'aura pas lieu et toute somme versée ...restituée dans un délai de 21 jours ...

-si vous n'entendez pas exercer cette faculté de rétractation dans le délai sus indiqué la vente devra être signée conformément au projet joint.

Pour information je n'ai pas eu connaissance de ce projet joint, je pense qu'il s'agit du diagnostic assainissement mais je ne sais pas si cela a été acté ou pas.

Voilà ce qui a été dit, aucune solution n'a été proposée, ni marche à suivre, je vais donc lui envoyer en LRAR tout ce qu'il s'est passé et demander une réponse ou dois je demander maintenant réparation de mon préjudice et quel préjudice et dommages exprimer?

Le montant de la vente de ma maison ? parce que après tout j'ai déménagé, avec tous les frais que ça supporte, j'ai double loyer (le logement actuel que je devais racheter, la caution et le crédit de la maison), double assurances etc, j'ai trois mois de préavis, un nouveau déménagement à prévoir, nouvelle organisation pour les enfants, nouvelle nourrice à trouver etc et trois mois et demi de perdu. Et même si, combien de temps cela va t il mettre, je n'ai pas les moyens de payer deux loyers par mois...

Bref en tout cas je vous remercie pour vos messages, ça m'indique que je suis je pense dans mon droit