



## vente d'une maison et litige pour la fosse septique

Par **sumau**, le **23/06/2011** à **14:04**

Bonjour, Notre mère 86 ans est partie en foyer, elle vend sa petite maison 60 000 euros. Un compromis de vente a été signé avec tous les diagnostics en novembre 2010. En mai 2011, le notaire la convoque pour signer la vente, mais il s'aperçoit qu'une erreur s'est glissée dans la rédaction du compromis, il a marqué assainissement collectif au lieu de assainissement individuel, (la maison est à 2 kms du bourg et isolée ! ) il demande de faire un diagnostic fosse septique et bien sur elle n'est pas aux normes. l'acheteuse demande à notre mère de mettre cet assainissement en conformité, pour une somme de 7800 euros. Elle avait pourtant précisé qu'elle vendait la maison en l'état. Notre mère n'a pas cet argent, elle se demande vu son age, si l'acheteur et le notaire n'abusent pas . Comment procéder ? merci.

Par **Domil**, le **23/06/2011** à **14:15**

Donc le compromis de vente contenait une information fautive viciant le consentement de l'acheteur. Il me semble alors que oui, le vendeur doit mettre en conformité

Par **fra**, le **23/06/2011** à **14:39**

Bonjour,

Qu'appelle-t-on mise en conformité d'une installation d'assainissement individuel dans la commune sur le territoire de laquelle est édifiée cette maison ?

Cette mise en conformité est-elle obligatoire ?

Pourquoi un contrôle n'a pas été réalisé, avant la signature de la promesse de vente ?

Qui a négocié cette vente, le Notaire ?

En tout état de cause, il existe dans la promesse de vente, de la part de son rédacteur, une erreur incontestable qui mérite une négociation !

Par **sumau**, le **23/06/2011** à **16:24**

Le controle n'a pas été réalisé parce que le notaire avait écrit: assainissement collectif au lieu de fosse septique, il aurait pu demander le diagnostic, malgré qu'il soit obligatoire, que depuis le 1 janvier 2011; la signature du compromis de vente était antérieure à cette obligation.

Par **fra**, le **23/06/2011** à **17:13**

Ce qui est obligatoire depuis le 1er janvier 2011, c'est le contrôle ou la mise en conformité ? C'est une question importante car si le contrôle n'était pas obligatoire lors de la signature de la promesse de vente, la promesse n'est viciée, vis à vis de l'acquéreur, que par l'erreur de rédaction. Dans ces conditions, la mise en conformité ne devait pas être obligatoire non plus, à cette date. A partir de là, les travaux pourraient être à la charge de l'acquéreur quitte à négocier avec le rédacteur.

Par **Domil**, le **23/06/2011** à **18:05**

La loi du 30 décembre 2006 rend le contrôle régulier de la fosse septique obligatoire et sa mise en conformité, le cas échéant. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, en vigueur le 1er janvier 2011 modifie quelques points, en particulier que le diag doit avoir moins de 3 ans mais le principal, les obligations de diag et de mise en conformité sont présents depuis fin 2006.

L'article L1331-11-1 du code de santé publique stipule qu'en l'absence de ce diagnostic dans le dossier technique de vente, le contrôle est à la charge du vendeur et que donc ce diagnostic est régi aussi par l'Article L271-4 du CCH qui stipule

*II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.*

*En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.*

Donc les travaux sont à la charge de l'acquéreur qui ensuite attaquera votre mère pour se les faire rembourser, c'est un vice caché. Donc autant les faire de suite, car votre mère pourra faire jouer la concurrence, faire plusieurs devis, prendre le moins cher, alors que l'acheteur n'aura pas cette obligation. De plus, outre le prix à payer pour les travaux, il pourra chiffrer la gêne occasionnée par les travaux.

Quant à faire porter le poids de l'erreur au notaire ... est-ce qu'il a rédigé le compromis de vente ? S'est-il basé sur les dires de votre mère ? a-t-elle mentionné que l'assainissement n'était pas collectif ? Pourquoi a-t-elle signé un document disant le contraire ?

Par **sumau**, le **23/06/2011** à **19:08**

il n'y a pas eu encore de signature de vente mais seulement un avant contrat signé en novembre 2010, le contrat comportait plusieurs pages, le notaire l'a lu devant l'acheteur et le vendeur, tous les mots n'ont pas été retenus pendant cette lecture, ce passage a échappé.

l'acheteuse a envoyé une lettre recommandée à notre mère et à nous ses deux filles, elle nous accuse d'avoir fait de fausses déclarations, Lorsque l'avant contrat a été signé elle désirait faire venir des entreprises pour des devis, nous lui avons laissé un double des clés, elle a fait entrer un artisan pour les travaux de la fosse, et nous en a joint un double, d'autre part, elle a pris un abonnement chez EDF, et a fait raccorder la ligne dans la maison, alors que la vente n'a pas encore été signée, nous pensons qu'elle a pris bien trop de liberté.

Par **fra**, le **24/06/2011** à **15:06**

Bonjour, Domil,

[citation]Quant à faire porter le poids de l'erreur au notaire ... est-ce qu'il a rédigé le compromis de vente ? S'est-il basé sur les dires de votre mère ? a-t-elle mentionné que l'assainissement n'était pas collectif ? Pourquoi a-t-elle signé un document disant le contraire ?[/citation]

J'apporte une précision. Dans mon intervention, je n'ai pas parlé de "Notaire" mais de "rédacteur" car je ne savais pas qui avait fait signer les parties et, surtout, en quelle qualité. En effet, quant à un Notaire, [fluo]le poids de la responsabilité qui lui incombe n'est pas le même qu'il soit simple rédacteur ou bien qu'il ait négocié la vente.[/fluo]

Dans le même ordre d'idée, il est bien beau de parler de contrôles et de mise en conformité obligatoire, mais il existe un élément dont on ne parle pas : celui du prix ! 60.000 euros, aujourd'hui, c'est le prix d'une belle automobile mais pas d'une maison ! Plus vous payez cher et plus vous trouvez du confort et des mises aux normes respectées. La preuve en est que le devis représente une somme égale à plus de 10% du prix de la maison pour un assainissement !

En tout état de cause, il ne s'agit pas d'une affaire très bien engagée.

Cordialement.

Par **Domil**, le **24/06/2011** à **21:15**

[citation]celui du prix ! 60.000 euros, aujourd'hui, c'est le prix d'une belle automobile mais pas d'une maison ![/citation] mais ça dépend où (vous raisonnez en urbain). Là il est question d'une ferme, donc en rural (où il est courant de trouver des maisons à 30 000 euros)

Par **sumau**, le **24/06/2011** à **22:01**

Je n'ai pas envie de discuter sur le prix des maison à la campagne,ou en ville, si vous en dégotez une à 30 000 euros achetez la vite mais attention vous risquez bien des déceptions !

le notaire n'a pas négocié la vente, c'est nous.l'acquereur est venu visiter la maison,plusieurs fois et même avec sa famille, ils ont vu la fosse, mais nous pensons qu'ils se servent de cette erreur de rédaction pour demander ces travaux, le notaire nous laisse dans ce conflit, nous ne connaissons pas son intégrité !

Ce notaire a été conseiller municipal du bourg ou est implanté la maison, il sait très bien que l'assainissement collectif ne va pas au delà du bourg dans les fermes isolées, donc nous sommes étonnés qu'il ait fait cette erreur !

Par **Domil**, le **24/06/2011** à **23:10**

[citation]Je n'ai pas envie de discuter sur le prix des maison à la campagne,ou en ville, si vous en dégotez une à 30 000 euros achetez la vite mais attention vous risquez bien des déceptions ! [/citation] on en a justement une à vendre dans la famille, et à 30 000 euros, elle ne trouve pas preneur (c'est pour ça que j'en parle justement)

Par **fra**, le **26/06/2011** à **11:02**

[citation]on en a justement une à vendre dans la famille, et à 30 000 euros, elle ne trouve pas preneur (c'est pour ça que j'en parle justement)/[citation]

Dans ma région, je n'en connais pas. A ce prix là, il ne doit rester que les quatre murs !

Par **Domil**, le **26/06/2011** à **15:58**

non, du tout et elle a toujours été bien entretenue (et en plus avec un terrain supplémentaire en face vendu avec). Mais elle est dans un trou perdu

Par **fra**, le **27/06/2011** à **10:00**

Bonjour, Domil,

Cela traduit bien qu'en matière de richesse, toutes les régions françaises ne sont pas logées à la même enseigne.

Nous avons connu l'exode rural mais, maintenant, c'est l'exode départemental qui se développe avec des secteurs géographiques qui se vident faute de pouvoir donner du travail

aux nouvelles générations. Cela est bien dommage car, en France, chacune de nos régions présente des atouts différents en matière de qualité de vie !

Néanmoins, pour revenir à la situation de notre intervenant, je pensais que le marché était plus porteur que cela dans le Sud mais j'ai l'impression qu'en dehors de la côte méditerranéenne, dès que l'on remonte à l'intérieur des terres, c'est moins favorable.

Cordialement.

Par **rico69**, le **07/11/2011** à **17:45**

bonjour, pour ma part, je viens de trouver un chalet sur 13500m2 dont 5000 constructible, mais je viens d'apprendre avant de signer le compromis que la fosse septique n'est plus au norme comme 95 pour cent des installations m'a confirmé le notaire.

Je tente de négocier avec le vendeur, puis je lui demander d'assumer ces travaux? merci

Par **Domil**, le **07/11/2011** à **17:56**

[citation]j'ai l'impression qu'en dehors de la côte méditerranéenne, dès que l'on remonte à l'intérieur des terres, c'est moins favorable. [/citation] oh la oui. il suffit de quelques kms loin de la plage, et dès qu'on arrive à la colline, c'est déjà beaucoup moins cher. Si on monte encore ..

Par **bonhomme marylene**, le **08/11/2017** à **18:13**

nous avons acheter une maison mais le notaire ne nous a pas parler de la fosse septique dans l'acte etait-il obligation de nous fournir un papier concernant la fosse septique merci