



## Absence réseau d'assainissement public

Par **Soco6577**, le **24/12/2019** à **08:54**

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain et signé un CCMI avec un constructeur. Le permis a été accepté mais nous venons de constater un gros problème : la rue n'est pas desservie par un réseau d'assainissement public (annexe remis par la mairie). Or le rapport de visite du constructeur mentionnait la présence d'un tout-à-l'égout dans la rue et qu'une enquête auprès de la mairie avait été réalisée. Il y a bien une plaque d'eaux usées dans la rue, devant notre terrain, ce qui a sans doute induit en erreur le constructeur, mais celle-ci n'est branchée à rien. Le coût d'installation d'une station d'épuration individuelle ne peut pas être absorbé par notre plan de financement. Nous avons demandé que le constructeur nous trouve une solution mais nous ne savons plus vers qui nous adresser. Pouvez-vous nous apporter votre expertise ?

En vous remerciant d'avance pour toute l'aide que vous pourrez nous apporter.

Par **morobar**, le **24/12/2019** à **17:03**

Bonjour,

A vous lire vous avez acheté un terrain non viabilisé.

On est en droit de supposer que:

\* vous le saviez

\* vous auriez du le savoir.

QU'en est-il exactement ?

Par **Soco6577**, le **24/12/2019** à **18:14**

Non nous ne le savions pas. Nous avons fait entièrement confiance au constructeur qui nous a bien précisé que le terrain était entièrement viabilisé et son rapport de visite mentionnait qu'il avait effectué une enquête auprès de la mairie et que le réseau d assainissement desservait bien la rue

Par **morobar**, le **25/12/2019** à **07:32**

Bonjour,

SI le constructeur/promoteur vous a vendu un terrain viabilisé, il lui appartient d'effectuer les travaux.

La mise en place d'un système de fosse suivi d'épandage n'est pas hors de prix pour celui qui dispose d'engins de chantier.

En cas probable, de résistance, confier vos intérêts à un avocat. Le prix de vente d'un terrain non viabilisé est inférieur à celui du même lieu mais viabilisé.

Par **Soco6577**, le **25/12/2019** à **08:20**

Merci beaucoup pour votre réponse. Nous avons joint le vendeur du terrain qui nous a dit que normalement le terrain était viabilisé et qu'il allait faire le nécessaire auprès de la mairie car il disposait des papiers certifiés (DICT ?) par la mairie et que c'était anormal que la rue ne soit pas desservie par le tout à l'égout. D'après ce que nous avons compris, ce terrain appartenait à la mairie qui l'a vendu à un lotisseur. Le vendeur du terrain est une agence. Nous allons donc attendre début janvier pour savoir si l'erreur émane de la mairie comme a l'air de dire le vendeur du terrain. Ensuite nous aviserons en fonction de la réponse obtenue. Encore merci pour avoir pris le temps de me répondre.

Par **morobar**, le **25/12/2019** à **09:09**

Attention de bien déterminer qui fait quoi.

Vous évoquez:

\* constructeur

\* lotisseur

\* vendeur

\* agent immobilier.

Outre la collectivité locale.

On se perd un peu.

Par **Soco6577**, le **25/12/2019** à **09:54**

A vrai dire, nous sommes un peu perdus.

Le terrain appartenait à l'origine à la mairie qui l'a vendu à un lotisseur. Le lotisseur a loti 2 parcelles. La vente a été confiée à un agent immobilier qui était présent lors de la signature chez le notaire et qui représentait le lotisseur. Le constructeur quant à lui, nous a juste présenté le terrain.

Pour l'agent immobilier, il est impossible que la rue ne soit pas desservie par un assainissement public car il dispose de tous les papiers du lotisseur lesquels ont été validés par la mairie et qui mentionnent à priori que la rue était ou devait être desservie.

Par **morobar**, le **25/12/2019** à **10:10**

[quote]

que la rue était ou devait être desservie.

[/quote]

Un jour j'aurai aussi le câble et mes enfants une voiture volante. En attendant je n'ai ni l'un ni l'autre.

A priori le vendeur c'est le lotisseur et c'est donc vers lui que vous devez vous retourner en épluchant l'acte de vente du terrain.

Par **Soco6577**, le **25/12/2019** à **10:18**

Oui merci c'est ce que nous comptons faire. Pour le moment, nous avons juste joint l'agent qui représente le lotisseur. Ensuite en fonction de sa réponse, nous nous retournerons vers le lotisseur.

Je reviendrai vers vous pour vous tenir au courant de la suite des événements en espérant qu'ils soient positifs. Merci encore pour vos réponses

Par **Bibi\_retour**, le **30/12/2019** à **10:19**

Bonjour,

Puisque le permis de construire a été délivré, vous devriez y trouver un avis émanant de véolia/suez ou n'importe quel concessionnaire. Que dit cet avis ? Y a-t-il mention d'une prolongation de réseau à prévoir ?

Par **Soco6577**, le **05/01/2020** à **13:15**

Bonjour,

Dans l'arrêté du permis, rien de veolia juste une annexe confirmant l'arrivée d'eau potable devant le terrain. Par contre une annexe du service d'assainissement de la ville précisant que la rue n'est pas desservie par un réseau d'assainissement public. Ce que je ne comprend pas c'est aussi pourquoi le permis a été accepté alors que rien concernant un assainissement privé n'est mentionné dans la demande de permis déposée par le constructeur.

Par **morobar**, le **06/01/2020** à **10:43**

[quote]

Ce que je ne comprend pas c'est aussi pourquoi le permis a été accepté

[/quote]

Comme je ne m'en souvenais plus, j'ai vérifié le CERFA de dépôt de permis de construire. Aucune rubrique concernant l'assainissement.

A mon avis c'est au niveau de la vente du terrain que le loup existe.

Par **Bibi\_retour**, le **06/01/2020** à **13:12**

Si le raccordement n'excède pas 100 m le long du domaine public, la ville aurait dû le prévoir et recueillir votre accord comme le prévoit l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

EDIT : Ref corrigée

Par **Soco6577**, le **06/01/2020** à **13:42**

Merci pour vos réponses MOROBAR et BIBI\_RETOUT.

Je vais étudier de près l'article L331-15. Et le raccordement n'excede pas 100m tout au plus 15m car le réseau d'assainissement public passe en haut de la rue. Le 1er terrain en haut bénéficie donc du réseau et notre terrain jouxte ce dernier.

Par nihilscio, le 06/01/2020 à 13:52

Bonjour,

[quote]

comme le prévoit l'article L.331-15 du code de l'urbanisme.[/quote]

C'est l'article L 332-15.

Si le terrain est situé dans un lotissement, le permis d'aménager devrait préciser les obligations du lotisseur en matière de raccordement aux réseaux. Il faut consulter l'arrêté.

Le contrat de construction mentionne obligatoirement les raccordements aux réseaux (article L 231-2 du code de la construction et de l'habitation). S'il y indique un raccordement à un réseau public inexistant, il y a un vice dans le contrat.

Par Soco6577, le 06/01/2020 à 14:10

Bonjour

Merci pour votre réponse. J'étais en train de lire l'article L331.15 et je ne voyais nulle part l'obligation dont parlait BIBI\_RETOUT.

Et en effet dans le contrat de construction il est prévu un raccordement au réseau public qui n'existe pas.

Ce qui a induit le constructeur en erreur, c'est qu'il y a une plaque d'eaux usées juste devant notre terrain. Nous avons soulevé la plaque en question, on voit bien des tuyaux de raccordement mais on ne sait pas sur quoi c'est raccordé s'il n'existe pas de réseau qui passe dans la rue.

Qui est en tort dans tout ça ? Le lotisseur ou le constructeur ou les 2 ?

Par nihilscio, le 06/01/2020 à 14:24

Peut-être les deux, mais c'est surtout envers le constructeur que vous pouvez agir. S'il faut installer un assainissement individuel, vous êtes en mesure de lui présenter l'alternative suivante : soit annulation du contrat, soit prise en charge par le constructeur de l'assainissement individuel sans modification du prix.

Par Soco6577, le 13/01/2020 à 08:10

Bonjour et merci à tous pour vos réponses.

La situation s'arrange finalement : il s'agit d'une erreur de la mairie qui n'avait pas les plans du réseau d'assainissement à jour. L'agent immobilier en charge de la vente du terrain a contacté la mairie et lui a montré le plan de reculement des réseaux. La mairie va juste envoyer un technicien pour tester la conformité du réseau mais si des travaux doivent être faits, la mairie doit les prendre en charge. Nous nous en tirons avec une bonne frayeur et une bonne leçon. La prochaine fois avant d'acheter un terrain, nous vérifierons à 2 fois sa viabilisation ! Mais c'est juste incroyable que la mairie ne disposait pas de plans à jour de leurs propres réseaux ! Encore merci à tous pour vos réponses.