



Besoin de securiser les diagnostics des sous-sols

Par **assyer**, le **10/06/2019** à **12:55**

bonjour,

Je désire vendre ma maison et le terrain sur lequel elle est batie à un promoteur.

J'ai signé une promesse de vente qui m'engage à laisser le promoteur procéder à des sondages en progfondeur. Si les résultats des sondages révèlent des difficultés pour construire, il aura le droit d'annuler la promesse de vente.

Cependant comme les sondages se font à une profondeur de 10 mètres , je crains que cela puisse endommager mes réseaux (eau potable, assinsissement, gaz, electricité) qui sont tous enterrés.

Comment dois-je faire pour sécuriser les réseaux enterrés dont j'ignore la position souterraine exacte ?

Par **amajuris**, le **10/06/2019** à **13:33**

bonjour,

il appartient à l'entreprise qui va effectuer ces sondages de prendre les précautions

règlementaires avant de sonder le sous-sol.

cela passe par la procédure de DT et de DICT.

Voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23491>

salutations

Par **valparaiso**, le **11/06/2019** à **11:31**

bonjour,

[quote]

cela passe par la procédure de DT et de DICT.[/quote]

Les procédures DT et DICT concernent des travaux sur les espaces publics, et ne sont pas destinées à des travaux sur des parcelles privées.

Par **amajuris**, le **12/06/2019** à **09:39**

ces procédures concernent aussi bien le domaine public que le domaine privé.

d'ailleurs, le lien que j'ai indiqué e fait pas de différence entre domaine public et domaine privé.

Par **valparaiso**, le **12/06/2019** à **13:18**

bonjour

[quote]

ces procédures concernent aussi bien le domaine public que le domaine privé.

[/quote]

faux.

Tous les réseaux enterrés sur une propriété privée **après compteur** (eau, gaz, electricité) demeurent sous la seule responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Il n'y a donc pas lieu d'établir de DICT ou de DT si le propriétaire veut procéder à des travaux sur sa parcelle.

Par **amajuris**, le **12/06/2019 à 13:32**

vous n'aviez pas précisé après compteur dans votre précédent message.

il existe de nombreux réseaux appartenant à des concessionnaires privés ou publics enterrés dans des terrains privés.

comme les ouvrages de transport de gaz, de pétrole ou autres traversent des essentiellement des parcelles privées.

il existe des réseaux avant compteur situées en domaine privé.

dans un immeuble collectif d'habitations, les compteurs sont placés dans l'immeuble.

si l'immeuble est en retrait du domaine public, la partie avant compteur qui fait partie de la concession est située dans un terrain privatif et je maintiens que l'entreprise doit faire une DICT avant travaux.

Par **valparaiso**, le **12/06/2019 à 15:13**

@amajuris.

Pourriez-vous SVP répondre à Assyer sachant que dans son cas les réseaux sont enterrés et sous sa responsabilité (parcelle privée) , pour se garantir d'un dommage eventuel lors du sondage de sous-sol.

responsabilité entreprise effectuant les sondages ?

Par **amajuris**, le **12/06/2019 à 15:49**

comme je l'ai déjà indiqué par le lien que j'ai mentionné, chaque fois qu'une entreprise intervient en sous-sol, elle doit faire une DICT.

les exploitants des réseaux répondront par l'envoi de plans concernant les réseaux qu'ils exploitent.

pour les parties privatives de réseaux enterrés, les concessionnaires n'en ayant pas l'exploitation, il appartient au propriétaire d'indiquer à l'entreprise l'emplacement des réseaux dont il a la garde, c'est à dire la responsabilité.

Par **valparaiso**, le **12/06/2019 à 18:28**

[quote]

pour les parties privatives de réseaux enterrés, les concessionnaires n'en ayant pas l'exploitation, il appartient au propriétaire d'indiquer à l'entreprise l'emplacement des réseaux dont il a la garde, c'est à dire la responsabilité.

[/quote]

oui mais quand on achète une maison, le vendeur ne donne pas forcément les positions des canalisations enterrés (ce qui semble être le cas pour Assyer).

Donc selon votre réponse, si l'entreprise endommage une canalisation, lors des forages, par méconnaissance de leur emplacement, c'est le propriétaire qui est totalement responsable et devra réparer à ses frais. (? ?)

Par **amajuris**, le **12/06/2019 à 19:00**

si c'est une entreprise responsable, elle ne commencera pas les travaux sans avoir des indications sur l'emplacement des ouvrages enterrés.

il appartient donc au propriétaire de se renseigner sur l'emplacement de ces ouvrages y compris auprès de son vendeur ou des artisans ayant fait les travaux.

il est possible de détecter la présence des ouvrages enterrés mais selon la configuration des lieux, il est possible de déterminer approximativement leurs tracés.

Par **morobar**, le **12/06/2019 à 19:11**

Bjr,

L'emplacement de ces reseaux peut être déterminé par extrapolation de leur jonction avec les antennes à la limite de l'alignement.

Mais attention au libellé de la disposition sur le compromis. QUelque soit la nature du sol, il n'exsite aucune difficulté insurmontable pour fonder la construction, depuis les semelles élargies aux pieux en passant par le radier.

Une telle disposition est donc sujette à caution et permet à l'acquéreur de se rétracter selon son désir.

Par **valparaiso**, le **12/06/2019 à 20:25**

[quote]

L'emplacement de ces reseaux peut être déterminé par extrapolation de leur jonction avec les antennes à la limite de l'alignement.[/quote]

Pour le réseau eau potable et le gaz probablement (en tirant en ligne droite entre le compteur

et l'arrivée dans les locaux du bâtiment)

Pour le réseau eaux usées très difficile.

[quote]

Mais attention au libellé de la disposition sur le compromis. Quelque soit la nature du sol, il n'existe aucune difficulté insurmontable pour fonder la construction, depuis les semelles élargies aux pieux en passant par le radier.

[/quote]

Oui mais, généralement, les promoteurs indiquent dans le compromis que s'il y a un surcoût dû à des fondations spéciales, cela sera répercuté à la baisse sur le prix indiqué dans le compromis de vente.

Par **morobar**, le **13/06/2019** à **18:47**

Je n'ai jamais rien vendu à un promoteur ,mais de toutes façons je n'accepterai jamais une telle condition que j'estime potestative.

C'est un truc à vendre gratuitement le terrain s'il faut des pieux de 30 m.

Il existe un diagnostic technique pour cela.

Par **valparaiso**, le **14/06/2019** à **12:23**

[quote]

Je n'ai jamais rien vendu à un promoteur ,mais de toutes façons je n'accepterai jamais une telle condition que j'estime potestative.[/quote]

Non ce n'est pas une clause potestative car il est toujours précisé qu'elle ne contraint pas le vendeur à vendre, si le prix de départ de la promesse de vente est minoré .

[quote]

L'existence de ce chef d'une condition potestative entraîne la nullité dudit contrat sur le fondement de l'article 1174 du Code civil

[/quote]

ça vaut souvent le coup de prendre le risque de signer ce type de compromis , lorsque l'offre est 2,5 ou 3 fois supérieure à l'estimation pour une vente de particulier à particulier.

Par **amajuris**, le **14/06/2019** à **13:36**

je ne connais pas de promoteur qui propose d'acheter un bien immobilier 2 à 3 fois à son

estimation, ou alors c'est que l'estimation ne vaut rien.

il existe des sites officiels pour connaître la valeur des biens immobiliers comme patrim (transactions immobilières).

Par **valparaiso**, le **14/06/2019** à **16:59**

bonjour,

[quote]

je ne connais pas de promoteur qui propose d'acheter un bien immobilier 2 à 3 fois à son estimation, ou alors c'est que l'estimation ne vaut rien.[/quote]

Si c'est très courant surtout dans les zones à urbaniser avec des PLU qui bouleversent les anciennes dispositions des POS. Les promoteurs font des offres quasi irrationnelles

Voici un exemple de transaction (vente à un promoteur en 2017) dans une banlieue pour une maison de 3 pièces (75 m² habitables) avec un grand jardin ,dont la valeur estimative devait se situer entre 600 000 et 700 000 euros et qu'un promoteur a racheté à 2 620 000 d'euros.

le cas est loin d'être isolé.

La parcelle figure en rose et le détail de la transaction apparait en haut à droite.

Il s'agit d'un site officiel ".gouv"

<https://nsm09.casimages.com/img/2019/06/14//19061404590624775716273595.gif>

Par **amajuris**, le **14/06/2019** à **18:22**

c'est que la valeur du bien n'était pas entre 600000 et 700000 €.

celui qui a fait l'estimation s'est trompé.

Par **valparaiso**, le **14/06/2019** à **19:04**

[quote]

c'est que la valeur du bien n'était pas entre 600000 et 700000 €.[/quote]

[quote]celui qui a fait l'estimation s'est trompé.[/quote]

Non l'estimation est globalement juste pour une vente de particulier à particulier ; c'est-à dire si l'acheteur conserve le bien de 75 m² et trois pièces pour y habiter.

Et même 8000 euros le m² c'est déjà très cher pour une maison ancienne et c'est ce que dira le site d'estimation immobilière que vous conseillez.

Cependant, un promoteur verra les choses différemment et va proposer un prix trois fois supérieur car il a étudié le PLU. Ce qui lui permettra, après destruction de l'habitation existante, d'utiliser la quasi totalité du jardin, pour y faire un immeuble de 6 étages comportant une cinquantaine d'appartements.

Par amajuris, le 14/06/2019 à 21:06

une estimation correcte d'un bien immobilier doit correspondre approximativement à la valeur vénale du bien, c'est à dire à la valeur à laquelle le bien peut être vendu.