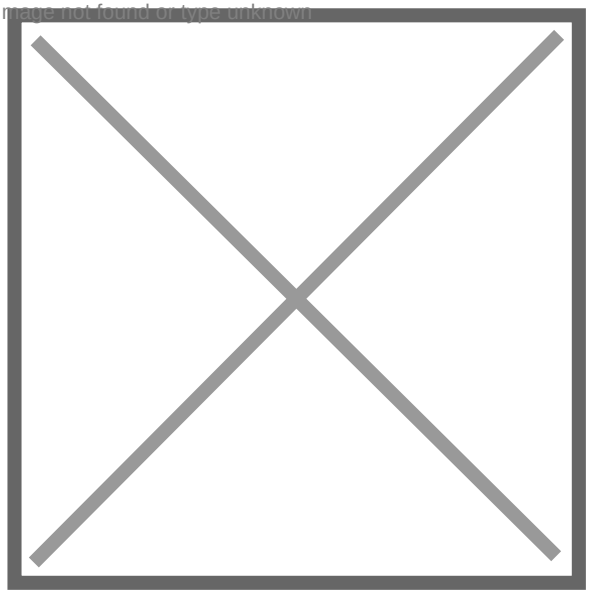
Image not found or type unknown



Vente d'un pavillon - litige sur vice caché

Par **jeancathy**, le **27/07/2011** à **16:42**

Bonjour,

l’acquéreur de mon pavillon me réclame 1.000 € pour la mise en conformité du réseau d'assainissement de mon pavillon vendu en 11/2010 sous prétexte que l'évacuation d'un évier est réalisé dans le réseau pluvial. Cet évier ainsi que le cumul étaient déjà raccordés sur ce pluvial à l'achat du pavillon en 1995 mais je n'ai pas de preuves matérielles de ce fait.
Le compromis de vente stipulait : "assainissement" - le vendeur déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal -
Par contre [s]l'acte de vente[/s] (pour la signature duquel j'étais représenté par le notaire) est plus prolixe : le vendeur déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur. L'acquéreur, dûment informé de l'obligation de maintenir en bon état ..... (avec un rappel complet aux normes !).....faute de respecter ces obligations la commune peut procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

S'agit-il réellement d'un vice caché ?
Si oui et en cas de règlement à l'amiable puis-je exiger 2 devis et de payer directement l'entreprise ?
Comment faire suite à cette demande (avec menace de saisine de la cour de justice "sic" par mon acheteur) ?

sincères remerciements

Par **pat76**, le **27/07/2011** à **18:36**

Bonjour

Le vice n'est pas caché pusique vous avez stipulé dans un acte que vous n'étiez pas certain que l'installation était conforme au norme en vigueur.

Juste une question, toutes les évacuations d'eaux usées étaient raccordées sur l'évacuation d'eau pluviale. IL n'y avait qu'une seule évacuation raccordée au réseau d'assainissement?

Vous même n'aviez pas fait les travaux nécessaire pour vous mettre en conformités avec les normes en vigueur. Les eaux usées doivent être évacuées séparément des eaux pluviales. Ce qui fait qu'il doit y avoir deux raccordements au réseau d'assainissement.

Vous pouvez si vous procéder à un règlement à l'amiable exiger la remise d'un devis par l'entreprise et les factures à votre nom.

Quand à saisir la Cour de Justice, au visa du montant des travaux, ce ne pourra être que le juge de proximité.

Par **jeancathy**, le **28/07/2011** à **10:40**

Grand merci pour cette réponse très rapide.

Le pavillon était bien équipé de deux évacuations distinctes et seuls la soupape du cumul et un évier avaient été raccordés sur une descente de gouttière par le constructeur (cumul) et vraisemblablement par le premier occupant pour l'évier. Faute de renseignements factuels de la SADE en 95 j'ai ajouté un autre évier et une machine à laver sur cette évacuation.(L'acheteur ayant "épluché" la maison avant l'achat était au courant de cette installation ..... mais sans écrit)

Vous me dite que ce n'est pas un vice caché mais comme d'autre part l'acquéreur prends le bien en l'état .....sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 ....(je résume l'acte de vente mais je ne suis pas un "expert" en article 1792 !!!) ...dois-je vraiment participer à la mise en conformité ? ou dois-je attendre que l'acheteur passe par le juge de proximité ?

Très cordialement Jeancathy

Par **pat76**, le **28/07/2011** à **14:08**

Code civil
Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété
Titre VIII : Du contrat de louage
Chapitre III : Du louage d'ouvrage et d'industrie.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Section 3 : Des devis et des marchés.

Bonjour

Article 1792 du Code Civil

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Modifié par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 4 JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967

Modifié par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1 JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Le seul probème, c'est que vous ne pourrez pas vous retourner contre le constructeur ni votre vendeur car il y a prescription des faits concernant les garanties décénnale ou biennale selon que l'on se base sur l'article 1792 ou 1792-3.

Au moment de la construction du pavillon, la loi concernant la séparation pour l'évacuation des eaux usées et dfes eaux pluviales n'était certainement pas encore entrée en vigueur.

Par contre, vous auriez dû vous mettre aux normes lorsque la loi est devenue applicable. Cela pourrait vous êtes reproché.

Donc je pense qu'un bon accord avec votre acquéreur sera préférable à une décision de justice dont vous auriez éventuellement les dépens à supporter.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés