Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Fosse septique non mentionnée

---
Par Joker7171

Bonjour,

Je suis en cours d'achat d'une maison.
Et je viens de relever quelque chose qui m'interroge.

Dans le compromis, il est noté :

"Assainissement
Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que les biens immobiliers sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et que la réglementation locale n'impose pas un contrôle de conformité du raccordement de l'installation au réseau public.
Le vendeur déclare que l'ensemble de l'immeuble est raccordé directement au tout l'égout, sans passer par une fosse septique, conformément à la législation en vigueur. Il reconnaît que malgré les conseils donnés préalablement par l'agence XXX, rédacteur des présentes, il n'a pas voulu effectuer le contrôle de la
conformité du branchement et du raccordement au tout à l'égout. Il déclare en conséquence de ce qui précède, avoir été parfaitement informé à l'instant, qu'il s'expose à une action en garantie des vices cachés et /ou à une action en délivrance en cas de fausse déclaration ou de déclaration erronée...."

Dans les documents joints au compromis, j'ai l'acte de propriété et les différentes annexes à celle-ci (2015)

Je tombe sur la déclaration du précédent veneur (de 2015 donc).
Dedans, il est mentionné :
- Tout-à-l'égout : OUI
[...]
- Y a-t-il une ancienne fosse septique sur la propriété?? OUI
- S'il en existe une, a-t-elle été mise en sécurité ? NON

Est-ce normal de vendre un bien avec une fosse septique qui n'a pas été mise en sécurité ?
N'ayant pas de diagnostic assainissement dans le compromis, ni aucune mention sur cette fosse septique, quels sont les recours ?

Merci de vos réponses.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne sais pas ce qu'est la mise en sécurité d'une ancienne fosse septique. Il s'agit peut-être de la vidange. Même si elle n'a pas été faite, le contenu de la fosse finit pas s'assainir au fil du temps. Vous aurez sur le terrain de votre propriété une cuve qui ne sert à rien. Il n'y a pas à s'en inquiéter outre mesure.

L'installation individuelle d'assainissement n'étant plus en service, il n'est pas nécessaire de vérifier sa conformité aux normes.

quels sont les recours ?
Dans l'hypothèse où votre maison ne serait pas correctement branchée sur le réseau public, vous seriez en droit d'exiger du vendeur qu'il rétablisse le branchement à ses frais.

---

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les travaux de mise aux normes sont obligatoires dans l'année qui suit l'acquisition.
Demandez donc à votre vendeur de vous en fournir la preuve.
Vous avez 10 jours pour vous rétracter du compromis.

---
Par Nihilscio

L'obligation de mise aux normes dans l'année ne porte que sur l'installation d'assainissement individuelle. Elle est sans objet pour les habitations raccordées au réseau d'assainissement public.

---
Par Burs

Bonjour,
pour infos, la mise en sécurité d'une fosse, consiste tout simplement à combler celle ci avec des pierres ou gravats afin d'éviter qu'elle s'effondre sur elle même. Le coût de ces travaux reste minime. (Et vous pouvez le réaliser vous même) Mais en principe, il faut le faire constater auprès du SPANC ou du service qui gère cela sur votre Commune

---
Par Joker7171

Bonjour,

Merci pour vos retours.
"Le coût de ces travaux reste minime. (Et vous pouvez le réaliser vous-même) Mais en principe, il faut le faire constater auprès du SPANC ou du service qui gère cela sur votre Commune"

Ce que j'entends, c'est que cela est de la responsabilité du vendeur si je découvre que la fosse et qu'elle n'est pas comblée?

---
Par yapasdequoi

C'est mieux de régler la chose avant la vente.
Ou bien de l'écrire dans l'acte de vente.
Demandez à votre notaire...

---
Par Nihilscio

Ce que j'entends, c'est que cela est de la responsabilité du vendeur si je découvre que la fosse et qu'elle n'est pas comblée?
Non. Si le vendeur prends le soin de préciser tout cela, c'est pour s'exonérer de toute responsabilité.

Je serais curieux de connaître le texte qui imposerait un contrôle d'une mise hors service d'une installation d'assainissement

---
Par yapasdequoi

Certaines communes imposent le contrôle de l'installation même en cas de TAE. Mais ce n'est apparemment pas le cas ici.

---
Par Joker7171

Non. Si le vendeur prend le soin de préciser tout cela, c'est pour s'exonérer de toute responsabilité.

Je serais curieux de connaître le texte qui imposerait un contrôle d'une mise hors service d'une installation d'assainissement

Justement, il n'y a rien de mentionné dans le compromis. Il n'est aucunement mentionné la présence de cette fosse.

Pour le second point, il n'y a pas de texte sur le contrôle (ou du moins pas trouvé), mais il existe bien, justement, un texte sur l'obligation de la mettre en sécurité. Ce qui, au final, serait à la charge des vendeurs (post achat) si je venais à découvrir que la mise en sécurité n'est pas réalisée.

---
Par yapasdequoi

Le vendeur déclare que l'ensemble de l'immeuble est raccordé directement au tout l'égout, sans passer par une fosse septique, conformément à la législation en vigueur.
et ce texte sort d'où ? du compromis, non ?

Les incantations ne vous donnent pas plus raison... Si vous pensez qu'une fosse existe et que l'installation n'est donc pas aux normes, il faut mettre dans l'acte de vente une clause qui impose clairement que la suppression de la fosse est à la charge du vendeur.

Une procédure pour dol dure des ANNEES, coûte un bras et le résultat n'est jamais garanti... à éviter autant que possible !

---
Par Burs

@ Nihilscio

Concernant la règlementation de sucurité, c'est la même que pour tous les types de fosse. Il faut la sécuriser en y empêchant l'accès soit par des barrières, soit en la bouchant. Ici, la fosse est bouchée par un couvercle mais les gaz qui en émanent dégradent le matériau qui la compose. J'ai eu le cas a plusieurs reprise suite a un passage de TAE après un ass. individuel d'avoir cette obligation du SPANC pour valider la conformité des travaux.(et il repassait pour vérifier)

---
Par Joker7171

et ce texte sort d'où ? du compromis, non ?

Oui et ?
Cette partie indique la présence d'une fosse septique ?

Si vous pensez qu'une fosse existe et que l'installation n'est donc pas aux normes, il faut mettre dans l'acte de vente une clause qui impose clairement que la suppression de la fosse est à la charge du vendeur.

J'en ai eu la certitude puisque j'ai eu un retour des vendeurs qui m'indique donc oralement que la fosse est sous la maison, condamnée.

Je ne cherche pas les "problèmes", je veux juste m'assurer que cela ne deviendra pas un problème dans les prochaines années. Et à part la "confiance" rien ne me le prouve.

Ajouter une clause, d'accord, mais si le vendeur refuse??

---
Par Joker7171

@Burs

Quelles sont les conséquences ?
Odeurs?? Risque d'effondrement??

---
Par yapasdequoi

Demandez déjà une expertise !
Parce que si la fosse est "condamnée", il n'y a peut être aucun problème.
Ceci vous coutera bien moins cher que d'aller en justice à l'aveugle.

---
Par Nihilscio

Si vous pensez qu'une fosse existe et que l'installation n'est donc pas aux normes, il faut mettre dans l'acte de vente une clause qui impose clairement que la suppression de la fosse est à la charge du vendeur.
Il faut ... Il n'y a rien d'impératif. Dans le projet d?acte, il est clairement stipulé que la fosse a été laissée en place telle quelle ce qui dégage le vendeur de toute responsabilité et c'est parfaitement légal. L'acheteur est informé et en fait son affaire. C'est ce que propose le vendeur. L'acheteur n'est certes pas obligé d'accepter, mais le vendeur n'est pas non plus obligé d'accepter les exigences de l'acheteur. Tout se négocie.

Une procédure pour dol dure des ANNEES, coûte un bras et le résultat n'est jamais garanti... à éviter autant que possible !
Une procédure pour dol ne pourrait aboutir que si les déclarations du vendeur se révélaient fausses. Le vendeur déclare que l'évacuation des eaux usées est raccordée au réseau public en précisant qu'aucun service public n'est venu vérifier la qualité de ce raccordement. Si ce raccordement est inexistant, le vendeur est attaquable pour dol. Mais si le raccordement existe tout en présentant des défauts, selon les termes du projet d'acte, parfaitement légal, il n'y a pas de dol. Là encore, tout se négocie.

Sur la mise en sécurité.

J'ai lu que lorsque qu'une fosse septique est condamnée du fait du raccordement au réseau public d'assainissement, il est recommandé :
- de la vidanger,
- de la combler de sable ou de gravier.

L'intérêt de la vidange est surtout d'éviter les mauvaises odeurs. Le PVC ou le béton dont la fosse est constitué peut à la longue se dégrader, qu'elle ait été vidangée ou non, d'où l'intérêt de la combler, mais cela prend une centaine d'années.

---
Par Joker7171

Je suis d'accord pour demander une expertise.
Mais le vendeur n'est pas obligé de l'accepter...
C'est tout le sens de ma question. Puisque sur le compromis que j'ai signé, je le répète, il y a 15jours, il est aucunement mention de fosse septique.

Je découvre l'existence de cette fosse en me procurant un document provenant de la précédente vente, ou le précédent propriétaire "déclare" qu'il existe une fosse.

Sans cette recherche de ma part, l'existence de cette fosse m'est caché ALORS qu'ils sont au courant.

si le raccordement existe tout en présentant des défauts, selon les termes du projet d'acte, parfaitement légal, il n'y a pas de dol. Là encore, tout se négocie.

Je n'en ai pas la même lecture.
"Les vendeurs pensent à tort être protégés par la clause de style inscrite par les notaires dans l'acte et qui prévoit que l'acquéreur achète la maison dans l'état où elle se trouve sans recours en garantie.

En fait, cette clause ne les protège plus depuis longtemps, sauf s'ils démontrent qu'ils avaient informé leur acquéreur de l'existence du vice. Autrement dit, en cas de silence de leur part, le juge considère qu'il y a eu tromperie (dol) et ils écartent le bénéfice de la clause de non garantie."

Et

"Une installation défectueuse ou insuffisante constitue bien un vice caché qui sera souvent révélé par une expertise judiciaire".

---
Par Nihilscio

Je découvre l'existence de cette fosse en me procurant un document provenant de la précédente vente, ou le précédent propriétaire "déclare" qu'il existe une fosse.

Alors que dans message initial vous écriviez : « Dans le compromis, il est noté : "Assainissement
Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que les biens immobiliers sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et que la réglementation locale n'impose pas un contrôle de conformité du raccordement de l'installation ? »

Il faudrait savoir.

---
Par yapasdequoi

Et vous faites erreur si vous pensez que le dol se démontre aussi facilement.
Méfiez vous des articles journalistiques plus ou moins sensationnels ou encore des blogs d'avocats à la recherche de clients crédules.

Vous pouvez demander une expertise du circuit d'assainissement à vos frais  et si le vendeur refuse ce serait de sa part une mauvaise idée puisque tendrait à démontrer qu'il veut cacher quelquechose....

---
Par Joker7171

@Nihilscio

Peut-être que j'ai mal expliqué. Mon vendeur ne déclare pas qu'il y a une fosse septique même condamnée.

C'est le précédant vendeur, en 2015, où je vois pour la seule et unique fois la mention de la fosse septique.

@yapasdequoi : Je pense effectivement le demander.
Admettons qu'une anomalie soit décelée.  Comment "modifier" le prix de vente ou demander l'exécution des travaux ? C'est possible ?

---
Par yapasdequoi

S'il y a une différence notable entre le bien prévu au compromis et celui que vous constatez, le compromis devient caduc. A vous de négocier la suite.

---
Par Joker7171

Merci à tous !