



Fosse septique plainte acquéreurs

Par Phil58

Bonjour j'ai vendu une maison il y a 8ans avec une conformité de la spanc pour la fosse septique et à se jour les acquéreurs porte plainte pour nauvais fonctionnent et vice caché
Est-ce que je doit faire les travaux

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous aviez fourni un diagnostic qui n'avait pas identifié d'anomalie ? Dans ce cas vous n'êtes pas concerné par leurs problèmes, surtout 8 ans plus tard...

Par Nihilscio

Bonjour,

Vu que les ventes immobilières sont systématiquement conclues avec une clause d'exonération de la garantie des vices cachés, vous pourriez être tenu de financer des travaux de réparation mais à la condition que l'acheteur vous apporte les preuves que :

- il y a effectivement un vice ;
- ce vice était déjà présent au jour de la vente ;
- vous en aviez connaissance ;
- vous l'avez intentionnellement dissimulé.

C'est peu vraisemblable.

Par Phil58

J'ai vendu la maison 2 ans après ça construction.
La spanc est venu vérifier et a dit c OK voici votre conformité
J'ai remis au notaire la conformité de la spanc

Par Burs

Bonjour,
si 8 ans après, la fosse fonctionne mal, c'est que les propriétaires actuels n'ont probablement pas entretenu la fosse normalement ou vidé celle ci régulièrement. Avant tout, ils doivent démontrer pourquoi elle fonctionne mal en réalisant un diagnostic .

Par Phil58

Si la spanc m'a donner la conformité après avoir tout vérifier doivent t il pas se retourner contre eux ?
Moi j'ai fait comme il avait demander d'où ma conformité !

Par Burs

Vous n'êtes en rien concerné, si le dysfonctionnement est dû à une mauvaise mise en oeuvre de l'entreprise qui à réalisé le travail, il faudra se retourner contre celle ci pour faire valoir sa garantie décennale. Dans l'attente, vous n'avez rien à faire.

Par yapasdequoi

"Vendu il y a 8 ans" une maison 2 ans après sa construction"
ça risque d'être un peu juste pour la décennale ...

Par Burs

Ah oui, tout à fait yapasdequoi, je n'avais pas retenu les 2 ans !

Par Phil58

J ai construit moi même pas de decenale

Par yapasdequoi

Il n'y a simplement pas d'assureur extérieur, c'est vous qui devez cette garantie décennale.
Mais est-elle expirée ou pas ?

Par Phil58

Donc avec un conformité de la spanc à la vente je suis responsable 8 ans apres quand il y a un problème ?

Par yapasdequoi

Non, c'est pendant 10 ans après la fin des travaux.
Et tout dépend du problème qui se pose.
Pour le moment ce qu'on sait ne suffit pas à vous exonérer ni à vous mettre en cause.
Le SPANC vérifie la conformité aux normes d'assainissement individuel, et c'est déjà un très bon point pour vous.
Mais ça ne vous dégage pas de toute responsabilité pour autant.

Par Phil58

OK car j'ai fait comme il mon dit ça été vérifier et OK pour eux et la 8ans après problème. pourquoi ça fonctionnerait bien 8ans et problème
Si j'avais caché un vis ça n aurait pas fonctionné des le début et la spanc aurait pas délivrer leur accord vu qu'il on fait le tour.

Bref seule le tribunal tranchera cette m... c est le cas de le dire

Par Phil58

Merci pour vos réponse

Par Phil58

Dernière question esqun accès à un regard visible sur un terrain est considéré comme un vice caché

Par Burs

Justement non, au contraire.

Par Phil58

Apparemment il y aurait un problème de raccordement à l'épandage dans le regard

Par yapasdequoi

Un problème de raccordement qui met 10 ans à se manifester ? Sauf si mouvement de terrain, ou "coup de pelle" malencontreux c'est très bizarre.
Ils vous ont présenté un devis ?

Par Phil58

Non pas encore de devis et j'ai pris des photo ou on voit leur voiture carrément poser sur l emplacement de fosse septique et le regard est juste avant donc je soupçonne le poids de la voiture

Par yapasdequoi

Il doit être facile pour un expert de démontrer que c'est le poids d'une voiture...
Attendez qu'ils vous assignent au tribunal. Ne dépensez pas d'argent inutilement.
Et gardez vos photos comme souvenirs, puisqu'elles ne sont pas recevable au civil sans authentification.

Par Burs

j'ai pris des photo ou on voit leur voiture carrément poser sur l emplacement de fosse septique et le regard est juste avant donc je soupçonne le poids de la voiture
ça devrait suffire pour démontrer que la faute leur revient.

Par ESP

Bienvenue et bonjour,

Même au civil, lorsque vous voulez prouver un fait, une situation, vous pouvez apporter la preuve par tout moyen (SMS, courriers électroniques, captures d'écran, photographies...)
Seule le juge saisi pourra décider de la recevabilité de la photographie.

Par yapasdequoi

Si le tribunal est saisi - ce qui n'est apparemment pas encore le cas- il est préférable de laisser venir les plaignants qui devront avancer les frais d'expertise (une photo ne suffira pas à elle seule à incriminer le véhicule, une photo peut être retouchée !).

Et si l'expert ne sait pas différencier un affaissement récent dû à un poids sur le regard d'avec une malfaçon lors de la construction ... Il faudra qu'il change de métier !

Par Phil58

esque je peu faire les travaux moi même si je doit le dédommagement

Par yapasdequoi

Pour le moment vous ne devez rien.

Et si vous deviez indemniser, il faudra l'accord des propriétaires pour faire vous mêmes les travaux.
Ne rêvez pas trop : il préfèreront sans doute faire appel à une entreprise titulaire d'une assurance...

Par Phil58

Esque je peu au moins choisir ne entreprise pour pas avoir une facture gonflé

Par yapasdequoi

Non, c'est le juge qui décidera du montant de l'indemnisation, en fonction des devis présentés et surtout du rapport d'expertise.

Mais vous semblez inquiet, c'est surprenant puisque si c'est bien leur voiture qui a enfoncé le regard vous ne devriez rien.

Par Phil58

Inquiet oui car généralement sur la vente d'une maison récente selon les ressortis des discussions on donne souvent raison à l'acquéreur

Par yapasdequoi

Ah oui ? Vous avez des statistiques ?
Le juge applique la loi...

Par Phil58

Sur beaucoup de forum avec une installation au normes de la spanc si problème ensuite c le vendeur qui est responsable la spanc est même pas inquiète

Par Burs

Le SPANC vérifie uniquement la conformité, après il ne peut pas savoir si les pentes de tuyaux sont bonnes par ex. ou si ceux ci étaient fissurés, mal emboîtés etc...
Vous ne serez donc éventuellement responsable que si ceci est démontré (il faudra pour cela analyser ça par caméra ou découvrir l'installation. Si tout a été fait dans les règles, c'est votre voisin qui sera à l'origine du problème (passage de véhicule ou mauvaise utilisation)
au fait, on t-il fait vider la fosse au moins ?

Par Phil58

Je c pas pour le moment

Par Phil58

Je reviens vers vous
La fosse septique à été mise en service et conforme en fevrier 2013 et j'ai reçu le courrier du problème en mars 2023 cela fait 10ans .
N'y a t il pas prescription

Par yapasdequoi

J'avais répondu le 18 mars :
Il n'y a simplement pas d'assureur extérieur, c'est vous qui devez cette garantie décennale.
Mais est-elle expirée ou pas ?

Après 10 ans vous ne devez plus rien, comme déjà dit.

Par Burs

En fait, je viens de voir que le délai maxi est de 2 ans à partir de la découverte du vice caché pour rapporter le bien au vendeur ou le prévenir par courrier, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

L'acheteur n'a donc plus aucun recours .

Par Phil58

J'ai vu 10ans mais dans tout les cas c dépassé

Par janus2

Bonjour,
Je reviens sur votre premier message :

à se jour les acquéreurs porte plainte pour nauvais fonctionnent et vice caché

Personne ne semble avoir relevé, mais personnellement, je ne comprends pas bien comment vos acheteurs ont pu porter plainte pour ce motif. Une plainte suppose une infraction pénale, or ici, on est dans le civil ?

Par Burs

Je pense qu'il voulait dire par là que les acheteurs se sont plaint auprès de lui par courrier, et non au FDO

Par Nihilscio

Bonjour,

Il peut, en théorie, vous attaquer avec succès pour vices cachés mais à la condition de prouver :

- qu'il y a un vice,
- que le vice était déjà présent lors de la vente,
- qu'il n'a pu le découvrir qu'au cours des deux dernières années.