



Puits non mentionné sur l'acte de vente

Par gene

Bonjour.

Nous venons de découvrir l'existence d'un puits sur le terrain (hors lotissement) que nous venons d'acquérir pour ériger une maison individuelle. Information reçue de la part d'un des vendeurs APRES la signature de l'acte authentique. Nous ne l'avions pas remarqué car il était caché par une plaque de béton, et les mauvaises herbes.

Précision : la maison ne sera pas construite sur ce puits.

Si nous avons eu connaissance de l'existence de ce puits nous n'aurions pas acheté ce terrain. Pour nous un puits est source de soucis. Pas sécurisé, pollution potentielle de la nappe phréatique donc problème si cela arrive?

Ce puits n'est pas mentionné au cadastre, ni déclaré en mairie.

On ne connaît pas sa profondeur, ni s'il faut faire une analyse d'eau, certaines communes prévoient un système de redevance pour le prélèvement donc l'installation d'un compteur...

La question est : Pourquoi ne figure t'il pas sur le compromis ni le comble sur l'acte de vente auprès du notaire ?

Quels sont nos possibles recours ?

Le notaire ne répond pas à nos questions.

Merci d'avance pour votre réponse car je suis perdue.

Cordialement.

Par ESP

Bonjour

La loi autorise tout particulier à disposer librement des eaux de sources souterraines présentes sous son terrain.

Une simple déclaration en mairie est suffisante pour une utilisation d'arrosage par exemple.

Si vous n'en voulez pas, autant le reboucher proprement, car vous risquez de vous lancer dans une procédure à l'issue incertaine, beaucoup de maison ou terrain possède des puits, la plupart du temps construits avant les règles de 2008.

Par gene

Bonjour.

Merci pour votre réponse rapide. Je comprends qu'une procédure serait longue et incertaine.

Mais ne doit-il pas figurer au moins sur l'acte de vente ?

Merci.

Par ESP

Il aurait dû être mentionné.

Je vous conseillerais de prendre contact avec la chambre des notaires.

Par gene

Re bonjour.

Merci pour l'information. Vous êtes très réactif.

Bonne journée.

Cordialement

Par Henriri

Hello !

S'il n'existe pas sur le cadastre, ni dans votre acte, s'il est fermé par une solide dalle de béton...

A+

Par ESP

Pas de uoi, je vous en prie

Par gene

Bonjour. J'ai écrit à ce sujet au notaire. Voilà enfin sa réponse :

Je viens de réussir ? tant bien que mal ? à joindre un juriste du CRIDON afin de pouvoir répondre à vos interrogations concernant le puits.

Pour résumé mon entretien téléphonique :

Je vous confirme qu'il doit être déclaré en Mairie. Ce dernier ne figurant pas sur le plan cadastral, j'ignore si le nécessaire a été fait par les vendeurs? ;

Dans l'hypothèse où l'information vous avait été transmise en amont, une analyse de l'eau était normalement recommandée ;

Un puits avec une profondeur de plus de 70 mètres doit normalement faire l'objet d'une déclaration auprès de la DREAL de Bretagne (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) ;

Il s'agit d'un défaut d'information et non d'un vice caché ;

Vous avez la possibilité de réaliser une action en résolution de la vente OU de demander une diminution du prix. Néanmoins, si vous réalisez des démarches relatives au puits (déclaration en Mairie notamment), cela peut être considéré comme une « acceptation » de la vente en l'état devant un Tribunal. Cela implique de prendre un avocat et d'ouvrir une procédure judiciaire.

Du coup je ne sais pas exactement les démarches entreprendre. Qu'en pensez-vous ? Que dois-je faire ? Faut-il obligatoirement prendre un avocat ? Ai-je une chance d'annuler cette vente ? Le géomètre vient de passer mettre ses piquets pour la construction. J'ai également payé un élagueur car il le fallait avant la construction. Si vous me conseillez plutôt de demander une diminution du prix (ce que je ne privilégie pas) , de combien en pourcentage est-ce qu'il faudrait négocier ? Dans ce cas-là faut-il aussi un avocat ?

Le notaire ne doit-il pas quand même le faire figurer dans l'acte de vente même après coup ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

On ne modifie pas un acte de vente a posteriori.

Vous pouvez demander à un avocat de vous aider à rédiger un protocole transactionnel avec le vendeur pour qu'il vous verse une indemnité en échange de l'abandon de toute poursuite.

Et faites les déclarations du puit, c'est plus sécurisant pour le futur.

Par gene

Merci pour votre réponse. Est-ce obligé de passer par un avocat? Cela me ferait des frais que je n'ai pas les moyens d'assurer en ce moment. Je n'ai pas le droit à l'aide juridictionnelle.

Est-ce que le notaire peut faire ce document vu qu'il connaît cette "affaire" ?

En général que peut-on demander comme geste ?

Merci encore.

Cdt.

Par yapasdequoi

Le notaire ne fera rien gratuitement non plus.
Si vous ne voulez pas dépenser plus, laissez tomber.

Par cadastre

Bonjour

la représentation au plan cadastral n'est pas une obligation légale. le puits est considéré comme un détail topographique.

Selon les époques entre 1807 et 2023, et les géomètres du cadastre en charge de la confection et de la mise à jour du plan cadastral, les puits peuvent ou pas être représentés sur les plans cadastraux.

il ne donne pas lieu à l'établissement d'une taxe foncière bâtie ou non bâtie.

on ne peut pas se prévaloir de l'absence de figuration au plan cadastral, d'un détail topographique, pour remettre en cause un acte.