



Acquisition d'un bien avec diagnostic assainissement obsolète.

Par Degaulle13

Bonjour,

Nous avons avec ma compagne signé ce jour un compromis de vente chez le Notaire, après relecture nous nous apercevons que le diagnostic assainissement date de plus de 3 ans et déclare l'assainissement non conforme, la loi prévoit il me semble que le vendeur doit en fournir un de moins de 3 ans, cependant sur notre compromis un paragraphe stipule que le vendeur a refusé de venir faire un nouveau diagnostic et que le bénéficiaire reconnaît en avoir été informé et en faire son affaire personnelle.

La vente est-elle possible sans ce diagnostic obligatoire du seul fait que nous soyons informés?

Si oui, pourrions-nous demander une baisse de prix ou des dédommagements car nous allons devoir réhabiliter l'assainissement? Merci pour votre réponse.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous disposez d'un délai de rétractation de dix jours.

Une rétractation vous permettra de renégocier le prix de vente.

Si vous ne vous rétractez pas, le vendeur n'aura aucune raison d'accepter une baisse du prix. C'est avant de signer qu'on négocie, ce n'est pas après.

Vous devrez mettre l'installation en conformité dans un délai d'un an.

Le diagnostic est obligatoire. Il est vieux de plus de trois ans mais c'est sans importance puisqu'il vous informe que l'installation n'est pas conforme.

Par Lebry7538

J'interviens comme particulier pouvant témoigner à propos de la question initiale. Nous venons d'être contrôlés par les services adéquats de la communauté de communes, comme chaque propriétaire de la zone ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif. Ce contrôle est obligatoire tous les 10 ans, à la charge du propriétaire à raison de 192,25 euros. Même prix pour tous quel que soit le bien. Même si ce serait souhaitable sur le principe, les conclusions du contrôle ne sont PAS contraignantes en cas de non-conformité, tant que vous gardez le bien. Si ce contrôle vaut pour 10 ans, en cas de vente du bien, à partir de la 4^e année, il faudrait refaire venir un technicien pour refaire un contrôle à fournir à l'acquéreur et REPAYER. Là encore, avec ce nouveau rapport de visite même s'il est alors toujours non-conforme, rien de contraignant au plan des travaux. Le tout est d'en informer l'acquéreur en lui fournissant le rapport de visite dûment daté. Libre à lui d'accepter cette non-conformité et de faire effectuer des travaux à ses frais. Le vendeur n'est en rien tenu de les faire même si c'est un argument de vente supplémentaire. Cependant tous ces travaux de mise en conformité représentant un budget très conséquent, on peut comprendre que certains hésitent à les mettre en top 3 de leurs priorités financières; même s'ils sont conscients de leur importance au plan de la protection de la planète via l'évacuation des eaux usées alors qu'aucun système collectif n'est à l'ordre du jour des municipalités locales.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas compris le but de l'intervention précédente.

Vous venez de signer un compromis. Vous vous apercevez ensuite que l'assainissement n'est pas en conformité avec les normes. Conséquence: vous aurez obligation de mettre aux normes dans le délai d'un an. Comme vous ne vous attendiez pas à cette dépense, vous souhaitez renégocier le prix. La seule solution est de vous rétracter et de reprendre la négociation de l'achat avec le risque que le vendeur ne veuille plus vous vendre.

Par Lebry7538

En complément d'informations je vous transmets le paragraphe qui peut vous intéresser, à toutes fins utiles, sur le "Rapport de contrôle périodique de vos installations d'assainissement non collectif" (juillet 2023) : " (...) Si vous envisagez la vente de votre habitation dans un délai de 3 ans à compter de la notification de ce rapport, VOUS POUVEZ (c'est moi qui souligne) le joindre au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation. Dans le cas où le rapport de visite fait état de non conformité constatées lors du contrôle l'acquéreur devra alors réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires, dans un délai de un an à compter de la signature de l'acte de vente".

--Il est mentionné le délai de 3 ans.

--A partir de la 4^e année, le vendeur doit vous fournir copie d'un nouveau rapport, daté. Qui en arriverait sûrement aux mêmes conclusions s'il n'a rien fait, mais qu'il devra avoir refait faire, à ses frais. L'ancien ne serait pas réglementaire.

Par Lebry7538

A toutes fins utiles si vous ne le savez déjà, la lecture attentive du document adéquat, sur le site SPANC, s'avère des plus fructueuses, quant aux obligations et modalités diverses pour la réhabilitation des systèmes non conformes. On ne peut que conseiller cette lecture avant toute transaction définitive. Bonne journée.

Par Lebry7538

Pour finir, vu le coût prévisionnel assez élevé de travaux de réhabilitation de ce type de systèmes non conformes, eu égard aussi aux désagréments pratiques connexes s'y référant, vous auriez tout intérêt à mettre cela sur le tapis pour négocier à la baisse si vous voulez tout de même acheter ce bien sans le regretter bientôt.

Par Nihilscio

vous auriez tout intérêt à mettre cela sur le tapis pour négocier à la baisse si vous voulez tout de même acheter ce bien sans le regretter bientôt.

Ben oui, et pour mettre cela sur le tapis, il n'y a qu'une solution, vous rétracter dans le délai de dix jours de la promesse de vente que vous venez de signer.