



## Litige absence de tout à l'égout - compromis signé

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Il y a 1 mois et 1/2, nous avons signé un compromis pour l'achat d'une maison située à Tourcoing (proche de Lille). L'agent immobilier nous avait stipulés à maintes reprises que la maison comprenait le tout à l'égout. D'ailleurs, devant la porte de la maison, on peut voir une plaque d'égout.

Cependant, cette semaine, lors de la visite d'un expert dans le cadre du prêt à Taux zéro, nous avons appris que la maison n'était pas raccordé au tout à l'égout.

les propriétaires actuels ne veulent pas revoir le prix de vente et l'agence immobilière nous dit qu'elle nous l'avait dit alors que ce n'est pas le cas.

Les propriétaires nous disent qu'il ne reste que 2m à raccorder et qu'ils veulent bien nous indiquer les tuyaux.

Nous avons été trompés par l'agence et par les vendeurs, nous souhaitons faire marche arrière. D'autant plus que le tout à l'égout a été installé par la commune en 2003, les propriétaires avaient l'obligations de se raccorder.

Quel recours, nous est possible ? S'agit-t'il d'un vice caché ? Nous avons également appris que le notaire qui doit faire la vente possède un papier du propriétaire précisant que la maison n'est pas raccordée, nous n'avons jamais vu ce papier.

Merci

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame,

Il n'y a pas vice caché mais manquement du vendeur à son obligation de délivrance du bien conforme à l'objet du contrat.

En effet, l'on a a indiqué à plusieurs reprises que le raccordement au tout à l'égout était fait alors que ce n'est pas le cas.

De ce fait vous pouvez saisir le TGI afin de demander des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil.

Essayez dans un premier temps de faire avoalir cet arhument pour demander un abaissement du prix de la maison et si les propriétaires refusent saisissez la justice.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse.

Si je comprends bien, l'absence de tout à l'égout ne constitue pas un vice caché dans la mesure où cette information était connue des vendeurs et de l'agence, ainsi la clause du compromis stipulant que nous acceptons la maison dans l'état et avec ses vices cachés n'a aucun effet.

Per contre, l'agence immo aurait dû porter à notre connaissance cette information indispensable.

Aurions-nous dû signer un papier justifiant l'absence de tout à l'égout ?

Pensez-vous que nous puissions faire pression auprès de l'agence et des propriétaires déjà sur l'obligation qui incombait aux propriétaire de faire le raccordement dans les 2 années suivant l'installation par la commune (2003) et aussi sur l'omission volontaire de la part de l'agence de cette information, condition sine qua none à notre achat ?

Parlons nous-ici de réticence dolosive ?

Merci de votre réactivité.

-----  
Par Visiteur

Je viens d'avoir l'agence immobilière au téléphone, ils se déchargent complètement et soutiennent qu'ils ont vendu la maison sous les informations du propriétaire.

Ainsi, le propriétaire ne leur avait pas dit que le raccordement n'était pas fait. Ils se servent alors de cette pseudo-ignorance.

Selon eux, les seuls responsables sont les propriétaires qui ne leurs avaient pas donné toutes les informations.

Je suis un peu perdu.

Nous rencontrons le propriétaire Samedi, que pouvons-nous lui dire, que pouvons nous faire ?

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame,

Vous parlez de réticence dolosive:est ce que cela signifie que l'agent immobilier a esquivé la question du tout à l'égout et n'a pas donné une réponse positive ou négative à votre question?

Nous rencontrons le propriétaire Samedi, que pouvons-nous lui dire, que pouvons nous faire ?

Comme je vous l'ai indiqué, consternant le propriétaire, il y a manquement de son obligation de délivrer une chose conforme.

Vous pouvez de ce fait agir en justice ou bien essayez de faire pression pour demander un abaissement du prix.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

L'agent immobilier nous a répondu à la positive quand on lui a demandé s'il y avait présence de tout à l'égout et qu'il n'y avait aucun problème à ce sujet.

Le vendeur manque t'il à son obligation de délivrer une chose conforme même si le notaire était prévenu du non raccordement mais apparemment pas l'agence.

Qu'aurait t'il fallu pour que le vendeur réponde à cette obligation (fournir un papier à l'agence, ...) ?

Dont on prévenir le notaire de notre désaccord et mécontentement ?

Merci encore.

-----  
Par Visiteur

Madame,

L'agent immobilier nous a répondu à la positive quand on lui a demandé s'il y avait présence de tout à l'égout et qu'il n'y avait aucun problème à ce sujet.

Il n'y a donc pas de rétention dolosive.

Le vendeur manque t'il à son obligation de délivrer une chose conforme même si le notaire était prévenu du non raccordement mais apparemment pas l'agence.

Qu'aurait t'il fallu pour que le vendeur réponde à cette obligation (fournir un papier à l'agence, ...) ?

Oui exactement il y a manquement du vendeur à son obligation de délivrance d'une chose conforme. Il vous avez dit que le raccordement était fait ce qui n'est pas le cas donc il y manquement.

Aucun document spécifique n'est exigé. De simples constatations suffises.

L'intervention du notaire n'a aucune importance. En effet sauf à avoir demandé au notaire s'il y avait bien le raccordement, le notaire n'est nullement dans l'obligation de vous en informer.

Dont on prévenir le notaire de notre désaccord et mécontentement ?

Le notaire ne peut rien faire.

La seule action possible est comme je vous l'ai précisé de vous retourner contre le vendeur.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Une chose me chiffonne tout de même l'agence dit que ce sont les propriétaires qui n'ont rien dit. Mais je suis quasi persuadée que les propriétaires me diront que l'agence était informée du non raccordement et qu'elle ne nous l'a pas dit. Ils vont se renvoyer la balle. Dois-je demander à l'agence de spécifier sur document, qu'il n'était pas informé du non-raccordement.

-----  
Par Visiteur

Madame,

Peu importe, ce n'est que le propriétaire qui est responsable.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Merci pour vos réponses, cela me permet d'y voir plus clair.

Lorsque vous dites "chose non conforme", c'est parce que le propriétaire n'a pas répondu à l'obligation de raccordement ou parcequ'il n'a pas mentionner le non-raccordement avant la signature du compromis.

Merci

-----  
Par Visiteur

Madame,

Oui la notion de non conforme fait référence au fait que le vendeur vous avez précisé que le raccordement était fait alors que cela n'est pas le cas.

De ce fait il y a non conformité entre ce qui a été dit et ce qui est.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Oui mais le problème étant que le vendeur ne nous a rien dit à NOUS. C'est l'agence immo qui nous l'a dit, car (selon l'agence), eux pensaient que le raccordement était fait. Les proprio ne leurs avaient rien dit.

Jusqu'à la découverte de ce fait nouveau, nous n'avions jamais eu contact avec le vendeur/le propriétaire.

Merci

-----  
Par Visiteur

Madame,

Je comprends bien. Mais ce n'est pas l'agence qui vend le bien. Elle n'est que l'intermédiaire. Le vendeur est bien le propriétaire de la maison. C'est donc bien lui qui a failli à son obligation de délivrer une chose conforme à l'objet du contrat.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Samedi nous rencontrons le propriétaire et allons lui parler de ce problème.

Que doit-on proposer au propriétaire :

- Nous faisons un devis et il serra en charge de régler la facture des travaux ?
- Nous faisons un devis et nous baissions le prix de la maison ?

Cependant, cette deuxième hypothèse ne va t'elle pas entraîner la rédaction d'un nouveau compromis et un recul de la date de signature chez le notaire ?

Que nous conseillez-vous ?

-----  
Par Visiteur

Bonjour Madame,

La première solution est de loin la meilleure car comme vous le faites très justement remarquer la seconde solution engendre des modifications dans le contrat de vente.

Si le propriétaire refuse, il vous restera l'action en justice. Espérons que la menace d'une action en justice le décide à suivre votre choix.

Bien cordialement