



Mise en conformité avant une vente immobilière

Par Visiteur

Bonjour,

Dans le cadre des transactions immobilières, la commune, dans laquelle je viens d'acheter une habitation individuelle, impose au vendeur la mise en conformité de l'installation des eaux usées. Le vendeur doit financer la visite de contrôle, les travaux de normalisation éventuellement.

L'habitation ayant été déclarée non conforme, il a été envoyé au vendeur un rapport de visite, dans lequel il est spécifié que les travaux sont à la charge du propriétaire, ce qui a conduit à une ambiguïté le jour de la signature de l'acte authentique. En effet, ce jour-là, le propriétaire n'est plus le même une fois les documents paraphés. Pourtant, il est très clairement écrit dans le règlement régissant l'assainissement des eaux, que dans le cadre d'une transaction, c'est le vendeur (non le propriétaire) qui a la charge des travaux.

Le jour de la signature, étant dans l'obligation de trancher par méconnaissance du règlement, il a été décidé que le vendeur cédât la moitié du montant estimatif des travaux (700?), que le reste était à notre charge.

C'est en cherchant à en savoir plus sur la nature des travaux, que j'ai pris conscience de l'obligation faite au vendeur (renseigné en 2' par simple coup de fil en Mairie).

Voilà comment on pourrait résumer par ordre chronologique :

- est adopté en Mairie le 31 mars 2010, un Règlement communal d'assainissement collectif et non collectif, règlement qui est entré en vigueur depuis le 1er septembre 2010 et qui s'applique à tous les actes authentiques de vente
- le vendeur reçoit en date du 12 août 2010 un rapport l'enjoignant à faire réaliser des travaux pour mise en conformité (première visite de contrôle fin juillet, payée par le vendeur)
- 24 septembre 2010, le notaire obtient de notre part (acquéreur) le consentement non éclairé établissant que le vendeur paie une certaine somme à titre forfaitaire pour réalisation des travaux de normalisation, le reste aux acquéreurs

Comment faire pour enjoindre le notaire à revoir sa copie, à savoir faire constater :

- qu'un règlement existe
- que nous avons (acquéreur) donné un consentement non éclairé, ni par le vendeur, qui était en capacité de se renseigner depuis plusieurs semaines, ni par le notaire lui-même (j'ai la conviction qu'il est payé pour lever les ambiguïtés)

Et ainsi obliger le vendeur à prendre intégralement à sa charge les travaux, tel que le règlement l'y oblige.

Merci pour votre aide.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le jour de la signature, étant dans l'obligation de trancher par méconnaissance du règlement, il a été décidé que le vendeur cédât la moitié du montant estimatif des travaux (700?), que le reste était à notre charge.

C'est en cherchant à en savoir plus sur la nature des travaux, que j'ai pris conscience de l'obligation faite au vendeur (renseigné en 2' par simple coup de fil en Mairie).

Voilà comment on pourrait résumer par ordre chronologique :

- est adopté en Mairie le 31 mars 2010, un Règlement communal d'assainissement collectif et non collectif, règlement qui est entré en vigueur depuis le 1er septembre 2010 et qui s'applique à tous les actes authentiques de vente

- le vendeur reçoit en date du 12 août 2010 un rapport l'enjoignant à faire réaliser des travaux pour mise en conformité (première visite de contrôle fin juillet, payée par le vendeur)
- 24 septembre 2010, le notaire obtient de notre part (acquéreur) le consentement non éclairé établissant que le vendeur paie une certaine somme à titre forfaitaire pour réalisation des travaux de normalisation, le reste aux acquéreurs

Comment faire pour enjoindre le notaire à revoir sa copie, à savoir faire constater :

- qu'un règlement existe
- que nous avons (acquéreur) donné un consentement non éclairé, ni par le vendeur, qui était en capacité de se renseigner depuis plusieurs semaines, ni par le notaire lui-même (j'ai la conviction qu'il est payé pour lever les ambiguïtés)

Et ainsi obliger le vendeur à prendre intégralement à sa charge les travaux, tel que le règlement l'y oblige.

J'ai bien peur que vous ne puissiez rien faire.

En effet, le contrat de vente a été légalement bien conclu et réalisé par le notaire en présence des parties, il a donc force obligatoire au sens de l'article 1134 du Code civil.

Conformément à l'article 1110 du Code civil: "L'erreur est une cause de nullité que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet".

Cela nécessite donc une erreur dite substantielle, en tant que faisant partie de l'essence du contrat, ainsi définit comme l'erreur qui lorsque "sans elle, les parties n'auraient pas contracté".

Or, la répartition du prix de mise en conformité dérive du contrat dont elle n'est que l'accessoire.

S'agissant en outre de la réalité du vice du consentement, vous déclarez vous même l'existence d'un imbroglio le jour de la vente. Les parties ont donc bien accepté, en connaissance de cause, une telle répartition. Simplement, vous ignoriez que c'était au vendeur de prendre en charge l'intégralité des frais. Mais vous avez tout de même accepté et c'est précisément pour cela que si le consentement n'était pas complètement éclairé, il était tout de même "alerté" sur la confusion résultant de la situation.

Je ne vois donc, pour ma part, aucun recours dans cette situation, hélas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Merci pour votre retour.

Dans votre dernier paragraphe, vous indiquez "si le consentement n'était pas complètement éclairé, il était tout de même "alerté" sur la confusion résultant de la situation." : à moins qu'il ne s'agisse d'un terme technique qui m'échappe, il n'a jamais été question d'une quelconque alerte le jour de la vente. Aucune partie ne savait la réalité des choses, et il ne nous a jamais été notifié le jour J que cela pourrait déboucher sur un acte en défaveur de l'acquéreur. Le notaire a reconnu d'ailleurs que la décision a été prise sans aucun recul : n'est-ce pas au notaire, justement, de prendre le recul nécessaire pour ne pas que l'acte verse dans le litige qui le nôtre ?

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans votre dernier paragraphe, vous indiquez "si le consentement n'était pas complètement éclairé, il était tout de même "alerté" sur la confusion résultant de la situation." : à moins qu'il ne s'agisse d'un terme technique qui m'échappe, il n'a jamais été question d'une quelconque alerte le jour de la vente. Aucune partie ne savait la réalité des choses,

Oui, c'est bien ce que j'entendais par "alerté". Vous ne saviez pas comment ces frais devaient être répartis, alors décision a été prise de les partager ainsi. Une autre décision aurait été de refuser de signer quitte à ce que chaque partie prenne les renseignements adéquats.

Que l'on se mette bien d'accord, je suis tout à fait de votre côté et comprends votre argumentaire. Je cherche simplement à vous expliquer pourquoi une action sur ce point sera difficile et probablement rejetée.

n'est-ce pas au notaire, justement, de prendre le recul nécessaire pour ne pas que l'acte verse dans le litige qui le nôtre ?

Si si. Il aurait du retarder la vente, en tout cas, c'est ce que j'aurai fait. Après tout, il ne peut pas tout savoir mais se doit tout de même de se renseigner. Maintenant, d'expérience, il est très difficile de mettre en cause la responsabilité du notaire sauf à avoir une preuve manifeste et un dossier "béton" si je puis dire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre soutien.

Et à propos de l'Article 1116 du code civil ? N'est-il pas applicable au vendeur ?

En effet, le 24 septembre 2010, les informations sont disponibles en Mairie depuis plusieurs mois, le règlement ne prête à aucune interprétation, le vendeur était en capacité depuis plusieurs semaines de se renseigner auprès du Service Assainissement, ou de transmettre le rapport de visite au notaire ou au mandataire de la vente.

Désolé d'insister...

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour votre soutien.

Et à propos de l'Article 1116 du code civil ? N'est-il pas applicable au vendeur ?

En effet, le 24 septembre 2010, les informations sont disponibles en Mairie depuis plusieurs mois, le règlement ne prête à aucune interprétation, le vendeur était en capacité depuis plusieurs semaines de se renseigner auprès du Service Assainissement, ou de transmettre le rapport de visite au notaire ou au mandataire de la vente.

L'article 1116 qui met en place le dol, suppose de véritables man?uvres frauduleuses, c'est à dire une véritable tromperie, ce qui n'est guère rapportée ici.

Ici, le comportement relève davantage de l'abstention non dolosive précisément, que d'une véritable tromperie.

Désolé d'insister...

Ne le soyez pas!

Très cordialement.