Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Station d'épuration et travaux de mises aux normes

Par Johanna31

Bonjour.

Nous avons acheté en octobre 2013 une maison appartenant à un corps de ferme de 5 maisons mitoyennes.

Ce corps de ferme n'est pas raccordé au tout à l'égout. Il est concerné par une seule station d'épuration qui est la propriété de Monsieur X (lui-même propriétaire mais non résident de trois de ces logements). C'est lui-même qui l'a fait installée lors de la rénovation du corps de ferme. Cette station d'épuration se situe sur une parcelle lui appartenant exclusivement.

Cette station n'était pas aux normes (trop grande et pas de cloture) quand nous l'avons achetée. Lors du compromis de vente, Monsieur X s'était engagé par écrit à réaliser les travaux de mises aux normes dans un délai de 18 mois. Travaux qui n'ont jamais été réalisés, mais la station fonctionne parfaitement.

Nous souhaitons vendre notre maison. Cependant, nous avons constaté en ressortant l'acte de vente qu'il est écrit que l'acquéreur (donc moi et mon conjoint) devra réaliser les travaux de mises aux normes dans un délai d'un an. Je réalise que nous avons été aveugles sur ce point mais je me demande comment on peut être les seuls "payeurs" sur ces travaux sachant que nous n'en sommes pas propriétaires et encore moins à 100% puisque 5 logements y sont raccordés. De plus, cette station est située sur une parcelle ne nous appartenant pas et sur laquelle nous avons seulement un droit de passage pour les différentes gaines de raccordement à cette station.

Ma question est donc la suivante : devons-nous assumer ce qui est purement écrit dans l'acte de vente (mais injuste car si un autre propriétaire décide de vendre il sera exempté des travaux puisqu'ils seront déjà réalisés par nous-mêmes) ou y a-t-il un article de loi précisant à qui incombe ces travaux (propriétaire, usager ou les 2) ?

Je vous remercie infiniment pour vos réponses car j'ai du mal à trouver quelqu'un pour me répondre, chacun me donnant sa version.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous n'échapperez pas à de multiples versions, et interroger un avocat semblerait la meilleure approche.

Vous disposez d'une installation collective, sa mise aux normes doit être financée par chacun des ayants droits au prorata de sa part de propriété.

Ici je comprends que votre vendeur (Monsieur X ?) s'était engagé à le faire à ses frais lors de la vente et ne l'a pas fait ? il est grand temps de le mettre en demeure de respecter son engagement... par courrier RAR de préférence.
Et s'il ne fait rien, vous pourrez l'assigner au tribunal.

Chacun des utilisateurs est susceptible de recevoir un contrôle et des amendes du SPANC pour la non conformité de l'assainissement.