Purge 10 jours compromis suite mise aux normes fosse

Par sacha

Bonjour à toutes et à tous et bonne année 2023 au passage. Ma maman a signé un compromis de vente pour sa maison. Celle ci n'est pas raccordée au tout à l'égout (campagne, maison des années 90) et possède une fosse sceptique.

Sur le compromis est stipulé: "Le vendeur déclare n'avoir reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement. Si une telle injonction intervenait entre la date de signature des présentes et celle de l'acte authentique, les parties conviennent que le coût engendré par l'obligation de raccordement sera définitivement à la charge exclusive de l'acquéreur"

Après signature du compromis, la métropole est revenue vers l'agence immobilière pour signaler qu'une mise aux normes de la fosse était à prévoir (10K?).

L'agence a consulté le notaire qui par précaution a préféré retourner les informations aux acheteurs avec un nouveau délai de purge de 10 jours pendant lesquels les acheteurs peuvent se rétracter (ceux ci ne veulent pas prendre à leur charge le montant des 10K?).

Nous ne comprenons pas pourquoi le texte du compromis cité plus haut ne fait pas état de droit à l'encontre notre maman. Si les acheteurs se rétractent, pouvons nous attaquer l'agence, le notaire ou les acheteurs en justice?

Merci beaucoup pour vos lumières.

Par morobar

Bonjour,
pouvons nous attaquer l'agence, le notaire ou les acheteurs en justice?
On peut toujours attaquer tout le monde...
Mais attaquer devant qui et pourquoi ?

Après signature du compromis, la métropole est revenue vers l'agence immobilière pour signaler qu'une mise aux normes de la fosse était à prévoir (10K?).
Donc avant la signature de l'acte authentique devant le notaire.
Celui-ci informe l'acquéreur, qui dispose à nouveau du droit de rétractation.
Mais il vous appartient de faire une proposition, le cas échéant, sur la prise en charge du raccordement.

Par sacha

ok j'ai bien compris sur le principe, mais cette phrase du compromis: "Le vendeur déclare n'avoir reçu aucune injonction de la commune le mettant en demeure de procéder à un raccordement. Si une telle injonction intervenait entre la date de signature des présentes et celle de l'acte authentique, les parties conviennent que le coût engendré par l'obligation de raccordement sera définitivement à la charge exclusive de l'acquéreur", que vaut elle?

Par morobar

Pas grand chose puisqu'un droit de rétractation est à nouveau ouvert.
Mais si l'acheteur ne se rétracte pas, il devra assumer les couts.
Le problème surviendra s'il menace de se rétracter, partie de poker menteur.

Par sacha

C'est bien ce que je pense aussi (poker menteur). Ok merci pour le retour.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il ne faut pas confondre "raccordement" (sous-entendu au tout-à-l'égout" = assainissement collectif) et mise aux normes de la fosse (= assainissement individuel).

Le compromis ne parle que du premier cas.

Pour cette vente, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un diagnostic obligatoire du SPANC
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31685[/url]
Ce diagnostic doit établir les non-conformités et l'acquéreur a ensuite 1 an pour se mettre aux normes, ensuite il est sujet à pénalités.
Et ceci sans aucune injonction supplémentaire de la collectivité.

L'acquéreur a 10 jours pour se désister sans frais ni indemnisation du vendeur à compter de la remise des diagnostics obligatoires.

Il n'est pas question de poker.

Par sacha

J'ai bien compris la différence raccordement vs mise aux normes. Effectivement cela fait suite au retour du SPANC après signature compromis.
Malgré tout ça reste du poker, l'acheteur peut faire mine de refuser etc, tout cela devrait finir en 1/3 vendeur, 1/3 agence, 1/3 acheteur.
Je regrette simplement que l'agence n'ait pas pris soin d'informer les acheteurs en amont de l'éventualité d'une mise aux normes avec coût supplémentaire.
Cela aurait évité les mauvaises surprises et la possible rétractation de l'acheteur.

Par yapasdequoi

Vos acquéreurs sont en droit d'exiger les diagnostics obligatoires et comme la loi est d'ordre public, ils doivent savoir que la mise aux normes est obligatoire dans l'année qui suit l'acquisition.
Au besoin l'agence peut le leur rappeler, mais ce n'est pas très "vendeur" donc en général l'agence ne dit rien.

Ensuite ce n'est pas du poker, c'est de la négociation.
Je ne vois pas pourquoi l'agence payerait une partie de ces travaux !
Soit l'acquéreur accepte de les prendre à sa charge après la vente, soit il demande une baisse du prix au vendeur, soit il va voir ailleurs. C'est assez simple.

Par sacha

La négociation est une forme de poker. C'est l'agence qui propose 1/3-1/3-1/3, elle a à y perdre la vente et donc sa commission. Et ce n'est pas aussi simple, on ne parle pas de petites sommes ni de process de vente court terme, les enjeux sont importants (prêt relais, difficulté d'obtenir un prêt actuellement, marché immo moins porteur etc)

Par yapasdequoi

Les réponses juridiques ayant été données, il n'y a rien de plus à ajouter.
Bonne négociation.

Par sacha

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas très clair. Notamment vous ne dites pas si le diagnostic de l'installation d'assainissement avait été fourni à l'acheteur ni ce qu'avait communiqué la collectivité locale au sujet du branchement.

Dans le cas le plus favorable pour votre mère, le diagnostic avait été fourni et elle avait reçu de la métropole l'autorisation de conserver l'assainissement individuel. Dans ces conditions, le notaire, qui n'est pas un juge, a peut-être outrepassé son rôle en disant à l'acheteur qu'il pouvait bénéficier d'un nouveau délai de rétractation et votre mère aurait peut-être une petite chance d'obtenir gain de cause dans un procès contre les acheteurs, l'agence, le notaire, voire même la métropole, mais il ne serait pas raisonnable de s'engager dans un contentieux.

Car le risque serait assez élevé que cela finisse aux torts de votre mère qui aurait à payer son avocat et des indemnités à l'acheteur en plus d'avoir, de toute façon, à trouver un nouvel acheteur. Mieux vaut accepter de perdre un peu de temps pour vendre sans laisser d'équivoque : les nouveaux acheteurs sauront qu'ils auront à brève échéance à faire les frais soit d'un raccordement au réseau public soit d'une rénovation de l'installation d'assainissement individuel. La métropole a peut-être dans un premier temps autorisé le maintien de celle-ci en son état actuel et maintenant annule cette décision. Elle avait quatre mois pour le faire. Cette annulation donnerait à l'acheteur un motif d'annulation de la vente pour erreur.