



Connection assainissement

Par Visiteur

Bonjour,

1) nous avons acheté une maison secondaire en creuse l'été dernier; l'acte de vente prévoit que le" vendeur s'engage expressément à prendre en charge les travaux et frais de raccordement de la maison principale , des WC de la maison de gardien et du bâtiment indépendant au réseau d'assainissement collectif. Le vendeur s'oblige à effectuer en nantissement la somme de 924? arrêtée sur la base du devis de l'entreprise ...en date au profit de l'acquéreur à titre du bon paiement des travaux qui seront effectués sous la responsabilité de l'acquéreur."

2) les travaux ont été engagés la semaine dernière et il apparaît que:

- la pente pour raccorder au réseau via une simple canalisation n'est pas suffisante, donc les travaux à réaliser seront vraisemblablement plus conséquents (pompe de relevage)
- l'entrepreneur ayant fait le devis (et les tranchées déjà creusées) affiche maintenant que la commune n'ayant pas prévu le raccordement, la canalisation principale n'est pas assez basse et il est difficile de faire le raccordement sans travaux.

question: quelles sont les responsabilités respectives?

- de l'entrepreneur ayant sous estimé le devis?
- de la commune n'ayant pas retenu la maison dans le périmètre du raccordement et n'ayant rien signalé lors de la vente (malgré l'exercice d'un droit de préemption)
- du notaire n'ayant pas vérifié ce point, largement discuté lors de la promesse et de l'acte de vente

en cas de dépassement probable des travaux, vers laquelle des parties devons nous nous retourner?

merci par avance de votre réponse

cordialement

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

question: quelles sont les responsabilités respectives?

- de l'entrepreneur ayant sous estimé le devis?
- de la commune n'ayant pas retenu la maison dans le périmètre du raccordement et n'ayant rien signalé lors de la vente (malgré l'exercice d'un droit de préemption)
- du notaire n'ayant pas vérifié ce point, largement discuté lors de la promesse et de l'acte de vente

Une chose semble certaine, c'est que l'acquéreur n'engage nullement sa responsabilité.

Juridiquement, vous disposez d'une action en exécution contractuelle sur le fondement de l'article 1147 du Code civil contre le vendeur. Sur ce fondement, vous pouvez le condamner à payer l'intégralité des travaux s'il s'y refusait.

Il appartiendra ensuite à ce dernier de se retourner contre l'entreprise prestataire des travaux pour revendiquer le caractère contraignant du devis, s'il avait déjà accepté ou pour lui demander des dommages et intérêts s'il n'avait pas encore accepté, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

-La commune n'avait aucun devoir de raccordement, et elle n'avait au surplus aucun quelconque devoir d'information. Il appartenait au vendeur de s'assurer quant aux possibilités de ce raccordement.

-Quant au notaire, sauf exceptions, il n'a pas l'obligation de s'assurer de l'exactitude des informations délivrées par le vendeur et encore moins de leur réalité technique.

en cas de dépassement probable des travaux, vers laquelle des parties devons nous nous retourner?

Et bien en fait cela dépend de "qui est le contractant" du prestataire chargé du raccordement:

-Si c'est bien le vendeur, comme je le pense, vous n'avez rien à faire s'il fait bien exécuter le contrat. S'il s'y refuse, vous pouvez agir contre lui.

-Si c'est vous qui êtes le Co-contractant, vous pouvez chercher à contraindre l'entrepreneur à exécuter ses travaux s'il s'agit d'un marché à forfait et non d'un marché sur devis. Je vous explique:

- Le marché sur devis

Le prix est précisé article par article, pour chaque élément des travaux à réaliser, et ce de manière très détaillée. Si certains travaux non prévisibles se révèlent indispensables, le consommateur supportera alors la différence de prix à condition que le professionnel justifie le bien-fondé de ces travaux supplémentaires.

- Le marché à forfait

Le devis décrit les travaux poste par poste mais les évalue d'une manière globale, sans en détailler le prix, qui est alors forfaitaire. Une fois le devis accepté, il ne peut plus être modifié.

Sinon, vous vous retournez contre le vendeur au titre de l'exécution de sa garantie de paiement tel que prévu dans votre contrat.

Bien cordialement.