



Responsabilité du vendeur et diagnostic de fosse septique

Actualité législative publié le **27/03/2017**, vu **6434 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Diagnostic de fosse septique rendu obligatoire entre le compromis de vente et l'acte réitératif de vente, quelle responsabilité du vendeur ? Et quelle sanction ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt récent rendu en fin d'année 2016 par la Cour d'Appel d'Aix en Provence et qui vient aborder la question relative à l'obligation qui pèse sur le vendeur d'un bien immobilier de fournir un diagnostic d'installation existante concernant une fosse septique.

Ce contentieux est récurrent et a fait l'objet de plusieurs décisions de jurisprudence,

Cette décision vient apporter une précision lorsque dans la mesure où les dispositions impératives à l'établissement de ce fameux diagnostic d'une installation de fosse septique existante ont été imposées par les textes entre le compromis de vente et l'acte réitératif de vente et pour lequel le vendeur n'avait pas pris soin de fournir ce diagnostic, le notaire n'ayant d'ailleurs pas pris soin de faire état de cette difficulté dans le cadre de la signature de l'acte réitératif.

En effet dans cette affaire, Monsieur V avait vendu par acte notarié du 25 mai 2011 à une SCI, une propriété composée d'une maison principale et d'un bâtiment annexe avec studio et garage outre un terrain moyennant la somme de 400 000 euros,

Assez rapidement, la SCI en question avait assigné son vendeur en lui réclamant notamment le coût d'une nouvelle installation d'une fosse septique, le prix des vidanges qu'elle avait effectuées ainsi que l'indemnisation du préjudice de jouissance, lui faisant grief de ce que la fosse septique ne fonctionnait pas correctement et qu'elle avait été amenée à faire dégorger la canalisation le 8 juin 2011, le 30 juin 2011, le 8 juillet 2011 et le 19 juillet 2011.

La SCI fondait d'abord son action sur la garantie des vices cachés.

Il ressortait notamment que l'acte notarié contenait en page 7 une clause de non garantie de vices cachés,

Or, était également inséré en page 12 du même acte authentique une clause contenant la déclaration du vendeur sur l'assainissement, et dans laquelle il est mentionné que l'acquéreur est informé des règles y afférents ainsi que des déclarations du vendeur sur l'installation existante, sa date de construction, 1981, sa dernière date d'entretien effectuée le 10 février 2010, de telle sorte que l'acheteur reconnaissait en faire son affaire personnelle.

De telle sorte que le vendeur estimait ne pas être responsable au titre du vice caché lequel n'était pas caractérisé,

Pour autant, le demandeur considérait que ces clauses étaient sans effet et ne pouvaient exclure la responsabilité du vendeur au motif pris que le diagnostic de l'installation de la fosse septique préalable à la vente légalement exigé n'a pas été fait en violation des dispositions du Code de la Construction applicables depuis le 1^{er} janvier 2011 et plus précisément les dispositions découlant des articles L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et des dispositions de l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique,

Des lors, c'est bien sur deux points de Droit spécifique que la Cour d'Appel devait trancher,

Concernant le vice caché, la Cour considère que le vendeur ne saurait prétendre à s'exonérer de sa responsabilité par quelque clause dans le contrat et qu'il convient surtout d'apprécier si les dispositions de l'action en garantie des vices cachés sont réunies.

Il convient de rappeler qu'en application de l'article 1641 du Code Civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus.

L'article 1643 du Code Civil disposant quant à lui que le vendeur est tenu des vices cachés quand bien même il ne les aurait pas connus.

La charge de la preuve de la réalité du vice et de son antériorité incombe à l'acheteur et de chef ce dernier fait état de la nécessité d'avoir fait vidanger la fosse à plusieurs reprises au cours des mois de juin et juillet 2011.

L'acheteur, la SCI, tente de convaincre en fournissant aux débats des factures acquittées,

Elle fournit également une attestation de la société privée qui est intervenue à cette occasion et qui a attesté que le bac de graisse n'était plus en service en raison de l'effondrement de canalisation des WC et que la fosse était en saturation car la sortie était bouchée de telle sorte qu'aucun accès n'était possible.

La Cour ne s'est pas laissé tromper.

Elle considère que les causes de cette obstruction et de l'effondrement ne sont pas établies, qu'il en résulte que la pré existence de ce défaut à la vente n'est pas non plus établie, dès lors qu'elles peuvent être liées aux conditions de jouissance et d'utilisation du bien par l'acheteur.

La Cour confirme la décision de première instance qui avait observé que la SCI avait fait rapidement procédé à l'installation d'un nouveau système sans qu'aucun état contradictoire de l'état de fosse ne soit adressé ce qui a rendu impossible toute autre constatation contradictoire par un technicien du dysfonctionnement invoqué, tout comme il n'est pas non plus prouvé que le second bâtiment existant sur le terrain n'avait pas d'évacuation des eaux usées.

Un rapport du SPANC est également fourni par la SCI,

Pour autant, la lecture du rapport du SPANC ne permet pas de retenir d'éléments plus convaincants de l'existence d'un vice antérieur à la vente dans la mesure où il relève que les eaux usées sont bien pré traitées dans une fosse toutes eaux.

Les observations sur le niveau d'effluents anormalement élevé et sur une fréquence d'entretien anormalement rapproché sont sans rapport dès lors qu'il est aussi noté que le bon fonctionnement du dispositif n'est pas vérifiable car aucun regard n'est visitable.

La Cour considère que le grief exposé par l'acheteur n'est pas plus explicité dans sa cause et que par conséquent, l'acheteur n'apporte rien de pertinent pour démontrer que le défaut invoqué aurait pré existé à la vente.

Elle souligne que la vétusté relevée qui résultait de toute façon des dispositions mêmes de l'acte de vente ainsi que l'absence de contrôle par le service communal qui a été également déclaré avec, ne sauraient constituer un vice caché.

Par voie de conséquence la Cour d'appel déboute l'acheteur, la SCI, de ce chef,

Mais qu'en est il alors de la responsabilité découlant de l'obligation pesant désormais sur le vendeur de fournir à l'acte un diagnostic technique,

Il convient de rappeler que l'obligation de diagnostic assainissement est une obligation légale.

Aux termes de l'article L1331-11-1 deuxième alinéa du Code de la santé publique, « si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur ».

En l'absence de « diagnostic assainissement », les dispositions de l'article précité sont claires, à savoir que le vendeur doit prendre en charge la réalisation de ce diagnostic.

Pour autant, le texte précité ne prévoit pas que le coût de la réalisation des travaux d'assainissement doit être supporté par le vendeur, et ce, d'autant plus que ce dernier n'a pas manqué d'être de bonne foi,

Bien plus, ni les articles du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la santé publique, ni le décret d'application de la loi instaurant l'obligation de diagnostic assainissement ne prévoient de sanction spécifique en cas de violation de cette nouvelle obligation.

C'est sur ce point que la Cour semble apporter des éclaircissements puisque celle-ci considère que les informations communiquées par le vendeur nonobstant l'absence de diagnostic ne permettent pas de caractériser un dol imputable au vendeur étant observé que ses déclarations ne sauraient relever d'un comportement déloyal et dolosif, ni l'existence d'un manquement de l'exigence de bonne foi dans l'exécution des contrats et encore moins constituer un vice caché,

Il est sur ce point souligné que les explications du vendeur sur la faute ont été données à l'acquéreur dès le compromis et d'une façon aussi détaillée que dans l'acte définitif.

L'absence de diagnostic technique n'y change rien de telle sorte que l'acheteur est débouté de toutes fins de son recours.

Ainsi, faute de vice caché, le vendeur ne pourrait se voir reproché de n'avoir pas fait établir le diagnostic technique obligatoire pour la fosse septique,