



## Vice cachée immobilière

Par **CBIG27**, le **30/09/2024** à **14:07**

Bonjour, l'acquéreur de notre ancien bien immobilier nous menace de recours judiciaire concernant un soit disant vice caché au niveau de la fosse septique individuelle qui ne fonctionnerait pas correctement (problème d'évacuation et tuyau obstrué) alors qu'un rapport du SPANC indiquait clairement que l'installation était incomplète, sous-dimensionnée et présentée des dysfonctionnement majeurs, avec en conclusion une obligation pour l'acquéreur de refaire l'installation dans le délai d'un an de son acquisition.

L'acquéreur souhaite que nous prenions en charge cette réhabilitation.

Que risque t-on si nous donnons pas suite à sa demande ?

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **30/09/2024** à **14:46**

Bonjour et bienvenue

[quote]

...avec en conclusion une obligation pour l'acquéreur de refaire l'installation dans le délai d'un an de son acquisition.[/quote]

Cette obligation mentionne-t-elle précisément un nouvel acquéreur ?

Si oui, vu l'importance du problème, cela aurait du être reporté dans l'acte de vente.

J'écris cela, car si le rapport du SPANC conclut à une non-conformité et n'est pas annexé à l'acte de vente, l'acquéreur peut demander la réalisation des travaux nécessaires pour mettre le système aux normes.

Le vendeur est responsable de fournir tous les diagnostics obligatoires. En cas de manquement, l'acquéreur peut engager la responsabilité du vendeur pour obtenir des réparations

Par **Lingénu**, le **30/09/2024** à **15:21**

Bonjour,

Si le rapport du SPANC avait été communiqué au plus tard lors de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur était informé et le vice n'est donc pas caché.

Si l'acquéreur n'a eu connaissance du vice qu'après la vente, il y a vice caché.

Une non-conformité d'un système d'assainissement individuel oblige l'acquéreur à mettre le système en conformité dans le délai d'un an. C'est ce qui est prescrit à l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation. Nul n'est censé ignorer la loi.