



Achat d'un bien immobilier non conforme pour l'assainissement

Par ChoCChoK, le 28/04/2021 à 11:30

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente immobilière avec une agence, où il est stipulé :

"Le vendeur déclare, sous sa seule responsabilité, que les biens vendus sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif, mais n'être pas en mesure, à ce jour, de justifier du respect des obligations en la matière.

L'acquéreur, dûment informé des obligations tant juridiques que financières, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, par rapport au respect de la réglementation sur l'assainissement, accepte néanmoins de signer les présentes.

L'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées de l'immeuble à la partie publique, ou à un réseau individuel, sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, aux frais des propriétaires, aux travaux indispensables à leur mise en conformité.

En conséquence un certificat de conformité de l'installation d'assainissement des biens vendus devra être produit par le vendeur préalablement à la signature de l'acte de vente définitif."

Le délai de rétractation passé (1j après, pour être précis), on nous informe par téléphone, à l'oral, par l'agence immobilière, que le contrôle effectué la veille par la mairie montrait une non-conformité de l'assainissement du bien. À l'oral, toujours, l'agent immobilier m'affirme que ce n'est "pas grand chose", que "de toute façon il n'y aura pas d'amende ou d'autre contrôle", et qu'on peut "prendre le bien tel quel" sans souci. De même, il m'affirme qu'ils n'ont aucun document officiel explicitant le résultat du diagnostic.

Evidemment, j'ai contacté la mairie, et elle m'a affirmé tout le contraire, c'est-à-dire qu'on avait un délai de 6 mois pour effectuer les travaux, sous peine de recevoir une amende si ce n'est pas fait correctement. De même, elle me dit qu'un document a été produit, même s'il n'était pas encore signé officiellement, et me l'a envoyé par mail.

Devant cette situation (et quelques autres bricoles depuis le début de la vente), j'ai contacté la notaire et lui ai demandé ce qu'il convenait de faire. D'après elle, l'assainissement des parties privatives devrait être financé par l'actuel propriétaire, tandis que je devrais financer celui des parties communes... Sauf que je ne saisis pas la logique.

Il est bien écrit "un certificat de conformité de l'installation d'assainissement des biens vendus devra être produit par le vendeur préalablement à la signature de l'acte de vente définitif",

donc tous les biens vendus, que ce soit les parties privatives ou communes, doivent être conformes au moment de la vente, non ?

Ma question est donc la suivante : puis-je refuser la vente si, au moment de signer l'acte de vente définitif, et donc sans financement de travaux de ma part, je n'ai pas à ma disposition un certificat de conformité de l'ensemble de la propriété et (du coup) de la co-propriété ?

Information supplémentaire certainement intéressante : il n'existe pas de syndicat "officiel" de co-propriété, aucune structure n'existe à cet effet, les décisions et dépenses jusque-là effectuées pour et par la co-propriété ont été réalisées officieusement, en tenant compte de la proportion des parties communes détenues par chaque propriétaire.

Merci beaucoup pour votre future aide, j'en ai réellement besoin, car les enjeux me dépassent ici (qui fait quoi et pourquoi, sachant qu'il me semble que le vendeur, l'agence et les notaires ont tout intérêt à conclure la vente).

Cordialement,

ChoCChoK.

Par **Yukiko**, le **28/04/2021** à **13:55**

Bonjour,

Vous avez accepté cette clause : L'acquéreur, dûment informé des obligations tant juridiques que financières, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, par rapport au respect de la réglementation sur l'assainissement, accepte néanmoins de signer les présentes.

Vous avez donc accepté un aléa. C'est avant de signer le compromis qu'il aurait fallu discuter.

Par **ChoCChoK**, le **28/04/2021** à **14:04**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Pour moi, cette phrase signifie qu'on accepte, à l'avenir, de s'occuper de l'assainissement. C'est bien écrit "futur propriétaire", et non "propriétaire" uniquement, ce qui est logique puisque je ne suis effectivement pas propriétaire...

Vous omettez d'interpréter les deux phrases les plus importantes (à mon sens et au risque de me répéter) :

- "L'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées de l'immeuble à la partie publique, ou à un réseau individuel, sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, aux frais des propriétaires, aux travaux indispensables à leur

mise en conformité." Il est bien écrit ici "propriétaires", non "futurs propriétaires", donc on parle des propriétaires actuels, donc du vendeur ;

- "En conséquence un certificat de conformité de l'installation d'assainissement des biens vendus devra être produit par le vendeur préalablement à la signature de l'acte de vente définitif." Un certificat de conformité (et donc qui confirme/affirme la conformité) des "biens vendus" (parties privatives ET communes, puisque non explicitées) doit m'être remis AVANT la vente définitive, donc AVANT que je ne sois propriétaire, donc de nouveau, c'est à l'actuel propriétaire de réaliser les travaux et donc de les financer, en toute logique.

Si vous n'en parlez même pas dans votre réponse, cela signifie-t-il que seule la phrase que vous avez mentionné a de l'importance juridique dans mon cas ?

Cordialement,

ChoCChoK.