



Litiges assainissement fosse septique avec mon acheteur

Par **Astrid Delrue**, le **11/11/2018** à **14:38**

Bonjour,

En 1997 j'ai acquis un fond de commerce avec un logement que j'ai acheté en 2005. Le propriétaire m'a affirmé que l'assainissement collectif était fait et, effectivement, jusqu'à la vente de cet immeuble en 2015, je n'ai eu aucuns soucis.

Hors, j'ai vendu en 2015 et, aujourd'hui, la dame qui m'a acheté cet immeuble a effectué des travaux et aurait trouvé une fosse fermée. Elle m'attaque afin que je paye les travaux hors j'ignorais totalement l'existence de cette ancienne fosse.

Comment puis-je me défendre ? Je suis dans l'incapacité de payer.

Merci de vos conseils.

A.D

Par **Philp34**, le **11/11/2018** à **18:10**

Bonsoir Astrid Delrue,

Quel est le motif évoqué par cette dame ? Que dit l'acte de vente d'un logement d'une certaine ancienneté ?

Par **Astrid Delrue**, le **11/11/2018** à **18:53**

BONSOIR

Motif vice cache

acte d achat de l immeuble en 2005 rien sur assainissement car pas obligatoire a l'époque et sur celui de vente en 2015 assainissement collectif car pour moi c le cas.

On nous reproche d'avoir cache l'existence dune fosse septique fermer
cordialement

Par **Philp34**, le **12/11/2018** à **07:36**

Bonjour Astrid Delrue,

J'attendais cette confirmation du motif que j'envisageais au reproche de l'acquéreur si bien que, vous parlant de l'ancienneté du bien et les écrits sur l'acte, j'attendais aussi d'être renseigné précisément si l'exclusion du vice caché n'avait pas été mentionné sur l'acte comme cela l'est généralement pour la vente d'une construction qui n'est pas récente.

A mon sens, ce motif n'entre pas dans le champ de son application dès lors que pour le soulever, il faut que le bien soit impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui le diminue au point que l'acheteur n'en aurait donné un moindre prix.

Or, le fait qu'il existe une fosse septique qui n'est plus d'usage ne rend pas le bien tout à fait impropre à sa destination, qu'en outre, il appartenait à la commune lors de son raccordement à l'assainissement collectif de vérifier si cette fosse a bien été retirée après vidange ce que vous avez été en droit de penser.

Ce motif peut être déplacé sur le champ d'une réticence dolosive amenant au dol qui vicie le consentement (signature) de l'acheteur, que le sachant l'autre partie n'aurait pas contracté.

Enfin, il appartenait à votre vendeur en 2005, de signaler dans l'acte authentique de vente l'existence de cette fosse fermée.

Ne le mentionnant pas, il sera tenu dans la chaîne des responsabilités : votre acheteur se retourne contre vous à l'appel d'une quelconque garantie, vous vous retournez contre votre acheteur par même élan.

Si vous avez à répondre, je vous suggère d'aller dans ce sens.

Cordialement.

Par **Astrid Delrue**, le **12/11/2018** à **08:27**

Bonjour Philp34

Et merci pour ces renseignements qui vont mettre bien utile.

Je reviens vers vous après ma conciliation à la fin du mois.

Cordialement

Bonne journée

Par **Tisuisse**, le **12/11/2018** à **08:37**

Bonjour,

Voyez aussi le notaire qui a établi l'acte authentique définitif d'achat. En effet, les notaires ont

l'habitude d'inclure une clause de non recours de l'acheteur contre le vendeur en raison des vices cachés ou apparents. Si le notaire a inclus une telle clause, l'acheteuse ne pourra rien, juridiquement, contre vous. Le fait que l'immeuble ait été raccordé à son époque, à l'assainissement collectifs n'imposait nullement l'obligation de faire retirer la fosse d'assainissement individuel, cette fosse devait être neutralisée, c'est tout.