



litige après vente de maisons à propos du tout à l'égout

Par malaumad, le 26/05/2009 à 22:51

bonsoir,

ma famille a vendu deux maisons avec terrains à une dizaine d'années d'intervalles dans le val d'Oise à Herblay. Les actuels propriétaires disent que les égouts de l'une des maisons se déverse dans le jardin de l'autre. Chacun veulent nous faire payer les travaux pour relier ce tuyau au tout à l'égout. Nous avons vendu le 1er bien après le décès de mon père en 2001 et nous avons vendu le second en 2003.

Les retours d'égouts sont apparus il y a un an environs. Les propriétaires de la 1ere maison ont d'abord pompé le trop plein, mais c'est revenu, alors ils ont creusé et ont vu que c'était un tuyau qui venait de la maison d'à côté. Du coup les autre ont fait faire des travaux pour relier ce tuyau à leur tout à l'égout.

Quelles sont nos obligations et nos droits à leur égard ? Y a-t-il moyen de montrer qu'on est de bonne foi et que pour nous le tout à l'égout était fait ? Est-il possible de vérifier que ce n'est pas en faisant des travaux qu'ils ont percé une canalisation ? N'existe-t-il pas des plans de canalisation faits par les mairies ?

Merci.

Par ardendu56, le 27/05/2009 à 21:04

malaumad, bonsoir

La réglementation sur le tout à l'égout

Depuis le 31 décembre 2005, et selon une directive européenne de 1991, les communes de plus de 2 000 habitants doivent être raccordées à une station d'épuration afin d'éviter les rejets sauvages, maîtriser les risques de pollution et préserver la qualité de l'eau. Elles doivent également installer, si elles n'en ont pas, un système de tout-à-l'égout auxquels les habitants se raccorderont. Cependant, à titre exceptionnel (raisons topologiques, installations trop onéreuses pour le budget de la commune), certaines communes pourront se dispenser de cette obligation et continuer à choisir l'assainissement non collectif. **Mais elles seront responsables du contrôle de la conformité des installations des particuliers.**

Aujourd'hui, le traitement des eaux usées est différent selon qu'on vive en zone urbaine ou en zone rurale. Dans les agglomérations de plus de 2 000 habitants, les eaux usées sont traitées dans des stations d'épuration. Dans les zones rurales, le recours à un système d'assainissement autonome ou individuel est un moyen économique et efficace pour lutter

contre la pollution de l'eau.

L'assainissement autonome implique plusieurs personnes ou services qui tous, à leur niveau, ont un rôle précis à remplir :

- Le propriétaire du logement qui est responsable de la bonne conception de l'installation, de son utilisation et de son entretien
- L'installateur qui doit respecter les exigences techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996. Sa responsabilité peut être engagée en cas de non respect de ces normes techniques
- Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui est chargé, depuis le 31 décembre 2005, de contrôler les installations neuves ou existantes. En l'absence de contrôle, la responsabilité de la commune peut être engagée

Qui paie quoi ?

L'investissement et les frais d'entretien sont assumés par le propriétaire. Cependant, la commune est tenue de vérifier la bonne réalisation de l'installation et son entretien. Le cas échéant, elle peut réaliser l'entretien de l'installation, en échange du paiement d'une redevance couvrant le service rendu.

Si vous faites construire ou si vous réhabilitez une installation...

Il est recommandé de faire appel à un bureau d'étude pour déterminer la nature du sol et les contraintes du terrain avant de commencer vos travaux (perméabilité du sol, pente, présence d'une nappe d'eau, implantation de la maison...). Vous serez ainsi assuré de la faisabilité du projet. Faites également contrôler la conception de l'ouvrage avant la demande du permis et n'oubliez pas de retirer auprès de la mairie un formulaire de description de votre projet. Une fois le permis accordé un deuxième contrôle, "de réalisation" cette fois-ci, sera effectué avant remblaiement.

Si vous êtes propriétaire ou locataire...

Si le logement n'est pas raccordable au réseau public d'assainissement, vous êtes usager du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Sa mission est de contrôler, en plus des installations neuves, le bon fonctionnement des ouvrages existants. Pour justifier du bon entretien de votre installation, un certificat de vidange vous sera demandé à l'occasion des visites de contrôle.

Que se passe-t-il lorsque l'installation est défectueuse ?

Tout dépend de la gravité des nuisances environnementales ou sanitaires. **Si l'impact est important, le maire peut, au titre de ses pouvoirs de police, verbaliser les installations polluantes ou jugées insalubres et mettre en demeure l'usager de réhabiliter son installation au plus vite.**

J'espère que ces renseignements vous aideront. Je ne pense pas que vous êtes concernés, c'est plutôt la commune.

Bien à vous.

Par malaumad, le 28/05/2009 à 10:14

merci pour votre réponse.

Nous allons voir avec la commune mais les actuels propriétaires s'appuient sur le fait que sur

les actes de vente il y a notifié que le raccordement au tout à l'égout a été fait (1ere vente on est passé par une agence, 2e vente on a trouvé nous-mêmes les acheteurs, je ne sais pas si ça joue).

On découvre un peu tout ça car on n'a pas fait vérifier... On n'a posé aucune question au moment des signatures car pour nous tout était clair... C'est bien le problème : le seul qui aurait pu savoir si le raccord avait été fait est mon père, qui n'est plus là. Evidemment c'est très subjectif, mais on a du mal à imaginer que notre père n'ait pas fait ce qu'il fallait...

Dans ce que vous notez, il est écrit que la commune doit vérifier les installations existantes...

Mais est-ce notre cas ? La 1ere vente date de 2001 et la 2e de 2003...

On est un peu perdu. Et ça nous embête de faire appel à un avocat car il faut engager des frais qui risquent de nous coûter plus cher que de régler ça à l'amiable. Maintenant, comme on est de bonne foi, ça nous fait mal au coeur de payer qqch pour lequel on n'a pas l'impression d'être responsable puisqu'on ne savait pas... A savoir également que de leur côté ils ont engagé des travaux pour régler le pb par leurs propres moyens, sans facture, et qu'aujourd'hui il n'y a aucune preuve de ce qu'ils disent à par leur parole.

En tous cas merci pour votre attention,
cordialement.

Par **ardendu56**, le **28/05/2009** à **16:09**

malaumad, bonjour

"Et ça nous embête de faire appel à un avocat car il faut engager des frais qui risquent de nous coûter plus cher que de régler ça à l'amiable."

Vous pouvez contacter la Maison de Justice et du Droit

Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.

- Des consultations juridiques

- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des

justiciables devant les juridictions.

- par des notaires.

- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

Le conciliateur de justice peut vous être d'un grand secours lorsque vous êtes en désaccord avec une personne. C'est un bénévole, nommé par le premier président de la cour d'appel, qui facilite le règlement à l'amiable des conflits entre personnes physiques ou morales. Il est tenu à l'obligation de secret à l'égard des tiers et présente donc toutes les garanties d'impartialité et de discrétion.

Il gère les problèmes de voisinages et évite ainsi les procédures judiciaires. C'est un moyen simple, rapide et souvent efficace pour venir à bout d'un litige et obtenir un accord amiable. Il tient des permanences dans les mairies, reçoit chaque personne en privé, écoute leurs doléances, se rend sur place au besoin et gère la situation (Les conciliateurs parviennent à gérer à l'amiable, 50% des litiges.)

Le conciliateur de justice peut également être désigné par un juge saisi d'un litige afin de trouver une solution amiable.

Ses compétences

Le conciliateur de justice peut intervenir dans de nombreuses affaires parmi lesquelles :

- problème de mitoyenneté,
- conflit entre propriétaire et locataire,
- conflit opposant un consommateur à un professionnel,
- problème de copropriété,
- querelle de voisinage ou de famille,
- désaccord entre fournisseur et client,
- difficulté dans le recouvrement d'une somme d'argent,
- contestation d'une facture, etc...

Le résultat de la conciliation

En cas d'entente, le conciliateur de justice peut établir un constat d'accord dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre. Sa rédaction n'est obligatoire que lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit.

Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord si les parties en ont manifesté la volonté. Il a alors la même force qu'un jugement.

Echec de la conciliation

En cas de désaccord ou en l'absence de l'une des deux parties, chacun des adversaires reste libre de saisir le tribunal.

Si les deux parties sont d'accord, elles peuvent aussi demander à ce que l'affaire soit immédiatement jugée.

Contacteur un conciliateur

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile.

Pour toute information, vous pouvez également vous adresser :

- au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance,
- au service de consultation gratuite des avocats (renseignez-vous auprès de la mairie, du

tribunal d'instance ou de grande instance),

- à la maison de justice et du droit de votre département,
- à un avocat.

Adressez-vous au greffe (secrétariat) du tribunal d'instance compétent. Vous pouvez choisir :

- le tribunal du siège social de votre adversaire,
- le tribunal du lieu d'exécution du contrat,
- le tribunal du lieu où vous avez subi le préjudice.

Votre demande peut être formulée par simple lettre ou à l'aide d'un formulaire à retirer auprès du greffe en joignant toutes les pièces justificatives à votre demande.

Le conciliateur de justice vous convoquera avec votre adversaire dans le bureau du juge où vous exposerez directement votre problème et vos propositions. En cas d'accord, le juge le constate par procès-verbal qui a la même force qu'un jugement.

A savoir

- la procédure de conciliation est gratuite, non obligatoire.
- le conciliateur de justice peut se déplacer sur les lieux de la contestation.
- si une seule des deux parties l'a saisi, il convoquera l'autre.
- vous pouvez être accompagné d'une personne de votre choix (avocat, conjoint, concubin, personne attachée à votre entreprise).

J'espère que vous obtiendrez des résultats positifs.

Bien à vous.

Par **malaumad**, le **28/05/2009** à **18:13**

merci encore.

Nous allons donc contacter une maison de justice et essayer d'obtenir conseil avant de se lancer dans un sens ou un autre.

Cordialement.

Par **lyseconcept**, le **06/06/2009** à **20:48**

COMMUNIQUE DE PRESSE

Objet : Procédé innovant

Ref. : Traitement biologique des eaux usées

But : Réduction du coût de traitement des eaux usées

Ecologique : Dépollution des sols, économie d'eau potable

Il n'existe à ce jour, aucune correspondance sur le marché du procédé, aucun bureau d'étude n'ayant de plate-forme de tests pour l'agréer (CSTB). Le 25 octobre 2008, un laboratoire agréé COFRAC (CEE), nous délivre une certification scientifique. Cette dernière effectuée, sur un de nos 5 sites déjà installés, en condition générale de fonctionnement usuel d'un habitat, confirme l'innovation du procédé.

Le 20 Janvier 2009 le Ministère de l'écologie et du développement durable reconnaît tout l'intérêt d'un Concept précurseur. La Direction de l'Eau le déclare « Site Pilote » et permet l'installation sous la forme d'un protocole particulier.

Notre procédé est révolutionnaire

Unique au monde, la totalité du traitement se fait HORS SOL, in situ.

Il supprime tous risques de pollution des sous sols, nappes phréatiques, cours d'eaux et rivières, mer et océan.

Une importante économie d'eau potable est réalisée car l'eau de rejet en fin de traitement sert à l'arrosage du jardin. Entièrement biologique, elle est enrichissante pour les plantes et fertilisante pour la terre végétale.

Effectivement, l'effluent en sortie du dispositif contient de fines particules de matière organique en suspension ainsi qu'une flore bactérienne active.

Le principe actif du procédé est la réduction maximum des résidus boueux en fin de traitement. Il supprime les vidanges curages, les mauvaises odeurs et réduit par la même, le coût de traitement des eaux usées ainsi que celui des déchets ménagers.

Il participe à la dépollution atmosphérique dû au méthane provenant de l'émanation de l'assainissement conventionnel.

Les systèmes conventionnels (fosse septique et autre micro stations) :

- sont énergétivores (électricité).
- sont polluants car le traitement se fait par le sol dans l'épandage.
- sont en dysfonctionnement biologique car producteurs de boues résiduelles . Ces dernières devant, malheureusement, être recyclées par un deuxième système d'élimination très coûteux.

Ces résidus sont non recyclables car ils contiennent :

? 20% de molécules chimiques ,

? 15% de bactéries mortes,

? 65% d'éléments gras et organiques non biodégradés.

La pollution de la mer méditerranée provient, pour une partie (15%) , des eaux usées domestiques non traitées rejetées librement dans la nature. 80% de la flore et de la faune méditerranéenne a disparues depuis 25 ans .

Découverte scientifique

« l'anaérobie n'existe pas sur terre, l'anaérobie ne peut pas exister sur notre planète ».

Notre procédé fonctionne suivant un principe de biodégradation en état « Aérobie ».

Jean Marius D'Alexandris