



Fosse septique cassée / Vice caché / Copropriété

Par **Feelgood974**, le **21/07/2015** à **09:04**

Bonjour, Tout d'abord, merci pour votre forum qui m'aide beaucoup dans mes recherches et qui me rassure un tant soit peu. Fin juillet 2010, ma compagne et moi sommes devenus propriétaires d'un logement avec jardinnet attenant, sous lequel se trouve une fosse septique à laquelle sont raccordés deux autres logements. Selon la description du lot dans l'acte notarié et le règlement de copropriété, cette fosse septique et ce jardinnet attenant ne sont pas une partie privative car seul un droit à la jouissance exclusive nous a été concédé sur le jardinnet et non ce qui se trouve en dessous. Nous ne sommes donc que "superficiaires". Toutefois, après plusieurs témoignages verbaux de voisins, nous avons à ce jour la confirmation de l'existence de graves problèmes antérieurs à l'acquisition, récurrents sur cette fosse de 10 mètres cubes, tels que l'attestent les témoignages écrits de voisins directs, le témoignage de l'ancien locataire de notre logement qui en avait avisé le propriétaire et un bon d'intervention, facture et attestation d'une société de Vidange en date d'avril 2008 (antérieur à l'acquisition de juillet 2010 donc), faisant état "d'une fosse septique déformée et cassée, dont la canalisation d'arrivée est en contre pente, avec un diamètre insuffisant et la cunette du regard de visite à refaire". Ces éléments, portés à la connaissance de deux acquéreurs potentiels, ont à l'époque compromis la vente. Ces éléments, s'ils avaient été portés à notre connaissance, auraient bien évidemment également compromis la vente ou, tout du moins, pas à ce prix là, mais il n'en fut rien. N'ayant à aucun moment été informés, ni par l'agence Immobilière ni par le vendeur (qui ne pouvait pas ne pas le savoir), ni par les différents syndics de copropriétaires successifs, ni par les services notariés, quelles sont mes possibilités de recours ? Quelles sont les responsabilités engagées par ces différents protagonistes ? Le vendeur me doit-il la garantie des vices cachés sur la totalité du lot mais également sur les parties communes (à usage semi privatif) qui se situeraient sous le jardinnet de mon logement ? La mauvaise foi du vendeur est-elle ici suffisamment probante pour agir en justice ? Vous

en remerciant par avance.rnCordiales salutations. Philippe.

Par **moisse**, le **21/07/2015 à 15:05**

Bonjour,rnVous d'ici vous n'êtes pas propriétaire du jardinet.rnC'est la copropriété qui en est le propriétaire.rnEn effet si vous étiez propriétaire du sol, vous le seriez aussi du sous-sol jusqu'au centre de la planète.rnVous n'avez donc qu'un droit d'usage privatif non constitutif d'un droit de propriété.rnQuant à la fosse septique est constituée une installation commune et donc en charge de la copropriété.

Par **Feelgood974**, le **21/07/2015 à 15:25**

Bonjour,rnrnMerci pour ces éléments de réponse.rnrnN'ayant à aucun moment été informé de la casse et des malfaçons sur la fosse septique, le vendeur me doit-il la garantie des vices cachés sur la totalité du lot, mais également sur les parties communes (à usage semi privatif) qui se situeraient sous le jardinet de mon logement ? rnLa mauvaise foi du vendeur est-elle ici suffisamment probante pour agir en justice ?rnrnMerci d'avance.

Par **moisse**, le **21/07/2015 à 15:54**

Le vendeur vous doit les 3 derniers PV d'AG.rnIl est étonnant qu'aucune remarque ne figure sur un PV si le problème date.rnLe vendeur n'est jamais garant des vices cachés, l'acte de vente l'exclut de façon systématique, mais peut être recherché pour le dol, en l'espèce la connaissance du vice en question.rnQuoiqu'il en soit vous ne pouvez faire aucun travaux sur cette fosse, cela appartient exclusivement au syndicat de copropriété qui doit donc en décider le projet en AG.rnSauf urgence auquel cas le syndic peut soit débiter les travaux s'il dispose de fonds, soit convoquer une AGE.rn"L'usage semi privatif" est une notion dénuée de sens juridique.rnQui a donc déjà payé des travaux sur cette fosse, vidange...?

Par **talcoat**, le **22/07/2015 à 11:47**

Bonjour,rnPour pouvoir répondre, il faudrait savoir s'il s'agit de maisons individuelles ou d'un collectif sous statut copropriété et combien de lots au total, comment sont raccordés les autres lots en dehors des trois logements cités et comment est administré le syndicat des copropriétaires.rnCordialement

Par **Feelgood974**, le **22/07/2015 à 19:23**

Bonjour, rnrnLes travaux d'entretien, genre vidange classique, sont payés par la copropriété.

Les maisons individuelles sont jumelées. 23 ou 29 lots en tout de mémoire. Il y a plusieurs fosses septiques sur laquelle 2 à 3 maisons sont raccordées. Le Conseil syndical et son président administrent la copropriété il me semble.

Par **talcoat**, le **23/07/2015 à 11:31**

Bonjour,
Votre vente est antérieure au 1er janvier 2011 qui rend obligatoire le contrôle SPANC à La Réunion[smile3] lors de chaque transaction.
Par contre, le vendeur de mauvaise foi est tenu des vices cachés dont l'action en garantie doit être engagée dans les 2 ans de la découverte du défaut.
De plus, pour l'assainissement autonome un diagnostic de l'existant est obligatoire et aurait du être fait avant le 31 décembre 2012 pour en contrôler l'état, étant donné la particularité du "partage" avec deux autres logements : il y a une carence du syndic.
Pour la remise en état il faut un vote de travaux en AG en suivant les prescriptions du SPANC. La clé de répartition étant sans doute 1/3, suivant la clause de l'utilité.
Cordialement

Par **Feelgood974**, le **22/04/2016 à 15:05**

Bonjour, tout d'abord merci pour vos réponses.
Le rapport provisoire de l'expert judiciaire confirme, sans surprise, la casse de la fosse toutes eaux, ainsi qu'une remontée capillaire avec 85% d'humidité sur un de nos murs de salon qui se situe dans l'axe évier-mur-fosse.
Nous avons des preuves formelles que le vendeur était au courant de la casse de cette fosse commune à 3 logements. Cet élément d'information, connu par plusieurs acquéreurs potentiels, avait, avant nous, compromis la vente. Jeune couple acheteur profane, le vendeur (je suppose pressé de vendre avant 2011) nous l'a volontairement dissimulé.
Nous n'aurions jamais acheté la maison si nous l'avions su. Nous avons de plus engagé pour 7 000 euros de travaux sur ce jardinet (caillebotis avec accès aux regards de la fosse, rénovation de la clôture), validés par le syndic, au dessus d'une fosse que nous supposions saine. Depuis 2008, 4 syndics se sont succédés, et le syndic actuel découvre également la casse de la fosse.
Nous avons 3 chiens et serons dans l'obligation de les faire garder le temps des travaux. Ma compagne a également une insuffisance respiratoire liée à l'humidité dans la maison.
Tout cela s'ajoute malheureusement aux évidentes nuisances olfactives, à une utilisation restreinte de notre terrasse et de notre jardinet, et aux frais de changement de la fosse.
Dans le cadre d'une assignation au fonds, sachant que notre consentement a été vicié par cette réticence dolosive touchant une partie commune mais affectant la libre jouissance de notre logement, y a-t-il selon vous matière à faire annuler la vente?
Auriez-vous des cas de jurisprudence svp?
Merci d'avance.

Par **morobar**, le **22/04/2016 à 17:40**

Bonjour,
Il est trop tard pour exercer une action en vice caché, en admettant que celui-ci ne soit pas exclu dans l'acte de vente.
Par contre l'action en nullité du dol se prescrit pas 5 ans après la révélation de ce dol.
Mais la fosse n'est pas partie de la vente, puisque commune et la prospérité de votre action n'est pas garantie.
Voir votre protection juridique si vous en

disposez d'une, car c'est certainement une controverse qui pourrait durer des années.

Par **talcoat**, le **24/04/2016 à 19:01**

Bonjour,
Non ...l'action résultant des vices rébiditoires doit-être intentée par l'acquéreur dans un délai de **deux ans** à compter de la découverte du vice et le rapport d'expertise peut en constituer le point de départ.

Par **morobar**, le **24/04/2016 à 19:31**

Non ce n'est pas le bon délai, l'action en nullité se prescrit bien par 5 ans.
Ici par exemple pour ce délai et son point de départ:
[citation]<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/point-depart-prescription-quinquennale-action-12641.htm#.Vx0Cgf5f03E>[/citation]

Par **talcoat**, le **24/04/2016 à 20:29**

Vous confondez, il ne s'agit pas de dol mais d'abord d'une action pour vice caché...

Par **morobar**, le **25/04/2016 à 08:08**

Je ne confonds rien du tout, je ne connais pas un acte de vente immobilière qui n'exclue pas la garantie des vices cachés.
Un vice caché connu par le vendeur cela se nomme un dol, et pas autrement.
Et comme je l'ai dit auparavant, il est trop tard pour exercer une action pour vice caché.

Par **Feelgood974**, le **25/04/2016 à 19:00**

Merci pour vos réponses.
La date d'acquisition du logement est de août 2010. Ce n'est toutefois qu'en mai 2015, à la rencontre du dernier locataire, que j'ai découvert que la fosse septique était bel et bien cassée, non étanche, car celui-ci avait assisté aux prestations de la société de vidange qui avait établi le diagnostic défectueux en avril 2008, bon d'intervention et rapport du gérant à l'appui.
L'expertise judiciaire confirme donc sans surprise la casse. A noter que le locataire a refusé son droit préférentiel à l'achat sur ce motif notamment.

Par **talcoat**, le **25/04/2016 à 19:14**

RECTIFICATIONS
- La garantie de l'exclusion des vices cachés ne peut être revendiquée par

un vendeur de mauvaise fois qui connaissait l'existence du vice.rnrn-La fosse est bien un élément accessoire à la vente.rnrnPar ailleurs, Feelgood974 parle d'expert judiciaire ce qui présume qu'une action en justice est déjà ouverte ...donc pas question de prescription.rnrnEnfin, si la vente s'est faite sans diagnostic préliminaire de la fosse, le vendeur et même le notaire peuvent être mis en cause et des dommages et intérêts sollicités.

Par **morobar**, le **25/04/2016 à 19:48**

Je ne crois pas qu'une quelconque action ait été entreprise, puisque le contributeur demande à plusieurs reprises comment exercer un recours, ou si la mauvaise foi du vendeur est suffisamment prouvée pour tenter ce recours.rnrnJ'ai le sentiment que le cout d'un avocat sera largement supérieur à celui de la remise en état de ladite fosse, d'autant que:rnrn* la prospérité de l'action n'est pas assurée.rnrn* le cout de réfection est à partager en 3.rnrnMais autre question; comment une fosse a-t-elle pu se dégrader au point cité ?

Par **talcoat**, le **27/04/2016 à 11:23**

Laissons feelgood974 expliquer pourquoi employer le terme expert judiciaire s'il n'y a pas d'instance en cours...

Par **talcoat**, le **27/04/2016 à 11:30**

Bonjour Feelgood974rnrnLa Cour de Cassation opère un contrôle strict de la notion de bonne foi permettant d'appliquer la clause de non garantie des vices cachés des vendeurs profanes.rnrnVoir- C.Cass. 28 mars 2007 n°06 - 12.299.rnrnCordialement

Par **Feelgood974**, le **27/04/2016 à 12:27**

Bonjour, merci pour vos réponses et désolé pour le retard car je n'ai pas de notifications par mail lorsque des réponses sont données ici. rnrnJe ne manquerai pas de vous tenir informé des suites de l'affaire en cours, notamment quand nous assignerons au fonds.rnrnMême si une instance est en cours, je cherche au maximum des avis, des informations sur des points similaires.rnrnrnrnL'assignation en référé a bien eu lieu et l'expertise judiciaire s'est déroulée début avril, en présence des 2 avocats. Le vendeur était représenté par son avocat. Les photos sans ambiguïtés aucunes et le rapport provisoire confirment la casse.rnrnLa fosse serait cassée dès sa pose et mise en œuvre début des années 2000 avec une infiltration sur un mur avec un taux d'humidité constatée de 85%. rnrn16 ans après rien n'a bougé... la fosse est à l'identique et la pollution des sous sols également....rnrnrnrnLors de notre acquisition en 2010, le certificat de conformité du SPANC n'était pas encore obligatoire. De plus, le questionnaire syndic annexé à l'acte notarié ne fait rien apparaître. Or le syndic de l'époque était au courant, le vendeur lui aussi car directement informé par le dernier locataire, par l'agence de location et très certainement par le syndic.rnrnCela est totalement ubuesque, 4 syndics se sont succédés,

sans aucune transparence d'informations.rnrnCertes nous avons acquis un bien dont l'accessoire est la jouissance privative du jardinet mais les nuisances olfactives diminuent l'utilisation de ce jardinet. Nous n'aurions jamais fait de travaux de clôture, de caillebotis à hauteur de 7 000 euros sur une fosse défectueuse. Pire, nous n'aurions jamais acheté ce logement, car nous avons déjà nos chiens et il faudra donc les faire garder le temps des travaux du coup.rnBeaucoup d'acquéreurs potentiels n'ont pas acheté cette maison lorsqu'ils ont eu connaissance de la casse de la fosse. rnL'expert estime à près de 15000 euros la réparation de la fosse et la remise en état du jardinet.rnJe trouve la situation totalement injuste et ce n'est pas à nous jeune couple acheteurs profanes d'avoir à payé de tels frais.

Par **Dissiiry**, le **02/05/2022** à **21:54**

Bonjour,rnrnMon conjoint et moi-même sommes devenus propriétaires de notre première maison, nous avons fait 2 visites en regardant tout ce qui pouvait nous sembler important, et même en nous renseignant avant la signature de l'acte authentique, nous faisons face aujourd'hui (à seulement 3 jours après avoir eu les clés), à de nombreux problèmes. rnrnLe système de chauffage qu'on nous a laissé est dangereux alors que l'agent immobilier nous avait dit que tout fonctionnait correctement, (on a fait venir un professionnel et il a halluciné, il nous a conseillé de changer de système de chauffage), les fenêtres sont toutes à changer car on sent de l'air quand il y a du vent à l'extérieur (ce qu'on ne pouvaient pas constater lors de notre visite), le gros pommeau de douche nous est tombé sur la tête sous la pression au bout de 3 minutes sous l'eau, les jets partent dans tous les sens et le bac fuit, et la dernière découverte de cette après-midi : en faisant le tour du jardin pour fermer les volets, j'ai marché dans de la m.. : en effet; la fosse sceptique débordait alors qu'elle était vide au moment des visites. rnCela fait seulement 3 jours qu'on est là; et le coût des dépenses me fait vraiment peur. J'avoue que je ne sais pas comment faire. rnCertes, nous sommes jeunes et avons été très naïfs, mais tout n'est pas dû à notre manque d'expérience. La vendeuse et l'agent ont été de mauvaise foi sur beaucoup d'éléments. rnrnMerci de votre aide,rnrn

Par **Tisuisse**, le **03/05/2022** à **08:06**

Bonjour,rnrnN'hésitez pas à consulter un avocat spécialisé, serait-ce par le biais de la Maison du Droit ou d'une consultation juridique gratuite organisée par votre mairie ou par le Greffe de votre Tribunal.

Par **nihilscio**, le **03/05/2022** à **13:09**

Bonjour,rnrn*L'agent immobilier nous a dit ...* Il vous l'a dit, il ne l'a pas écrit. Un argument impossible à prouver est inopérant.rnrnVous avez très probablement accepté une clause de renonciation à la garantie des vices cachés et, en achetant un immeuble ancien, on accepte implicitement une certaine vétusté. Cela vaut pour les fenêtres et la douche. Je ne vois pas de recours possible.rnrnEn ce qui concerne le chauffage, s'il est dangereux par conception et non seulement du fait de sa vétusté, un recours serait possible sur le fondement de l'obligation de délivrance du vendeur.rnrnLe système d'assainissement individuel a dû faire l'objet d'un

contrôle du SPANC. Qu'en est-il ?