

Vente immobilière : un assainissement directement raccordé ?

- Fiche rédigée par **l'équipe éditoriale de WebLex**
- Dernière vérification de la fiche : 28/09/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 28/09/2020

Sources :

- Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 17 septembre 2020, n° 19-14825 (NP)

Découvrant que la maison qu'il a achetée est raccordée indirectement au réseau d'assainissement, un acquéreur réclame des indemnités au vendeur. Indemnités que ce dernier refuse de payer, puisque même indirectement, la maison est bien raccordée au réseau d'assainissement, comme indiqué dans l'acte de vente. A-t-il raison ?

Assainissement : raccordement direct ou indirect, est-ce si important ?

Suite à l'achat d'une maison, l'acquéreur découvre qu'elle n'est pas raccordée directement au système d'assainissement. Pourtant, l'acte de vente indique le contraire.

Pour l'acquéreur, le vendeur doit donc l'indemniser, au titre d'un manquement à son obligation de délivrance.

« Non », conteste ce dernier, qui précise que le système d'évacuation est raccordé à une fosse septique qui est directement raccordée au système d'assainissement. Il considère donc que la maison est bel et bien raccordée au système d'assainissement, comme indiqué dans l'acte de vente.

« Indemnisez-moi », persiste l'acquéreur : pour lui, le vendeur s'était engagé à délivrer un bien raccordé directement au réseau d'assainissement. Sauf que là, il est raccordé indirectement au réseau d'assainissement, via une fosse septique dont il ne connaissait pas l'existence au jour de la signature de l'acte de vente.

Pour lui, le vendeur a donc bel et bien manqué à son obligation de délivrance. Ce que confirme le juge, qui condamne le vendeur à indemniser l'acquéreur.

Si votre client souhaite vendre sa maison, évoquez avec lui la question de l'établissement des diagnostics immobiliers. Ces diagnostics constituent un élément essentiel et nécessaire pour la réalisation de la vente d'un bien immobilier. Que faut-il savoir à ce sujet ?

[Agents immobiliers : ce qu'il faut savoir sur les diagnostics immobiliers](#)
[BANNIERE_DROITE]