

Assainissement non collectif



Acheteur ou vendeur d'une maison, ce qu'il faut savoir

► LE RÔLE DU NOTAIRE

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le notaire procède aux vérifications des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente ; notamment celles concernant le diagnostic d'assainissement non collectif (ANC). Il peut ainsi conseiller le vendeur, au regard de la responsabilité des vices cachés, ou l'acquéreur, vis-à-vis de l'obligation de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

➔ www.notaires.fr

Pour en savoir



➔ www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr

➔ www.legifrance.gouv.fr

Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, arrêté du 27 avril 2012, décret n° 2012-274 du 28 février 2012 - Permis de construire



Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées communément appelé « tout-à-l'égout », vous devez avoir votre propre installation d'assainissement individuel (type fosse septique par exemple) et respecter certaines règles pour être en conformité avec la réglementation. En effet, les rejets d'eaux usées (toilettes, douches, eaux de vaisselle...) peuvent présenter des risques pour l'environnement ou la santé des personnes si votre installation est défectueuse ou mal entretenue. Elle doit être régulièrement contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) et faire l'objet, si nécessaire, de travaux de réhabilitation.

En cas de vente, des démarches sont à accomplir, à la fois par le **vendeur** et par l'**acquéreur** pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.





Quelles démarches ?

Pour la vente

- **Le propriétaire-vendeur** doit fournir au notaire un rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, attestant du contrôle de la conformité de son installation d'assainissement. Ce document est à annexer à la promesse de vente.

Si aucun contrôle n'a jamais eu lieu ou que le délai de validité de 3 ans est dépassé, **le propriétaire-vendeur** doit contacter le SPANC afin – qu'à ses frais – un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.

- **Le futur acquéreur** doit pouvoir disposer du rapport de visite du SPANC précisant l'état de l'installation d'assainissement le plus en amont possible de la vente et ce **avant la signature de la promesse de vente**. Ainsi, il saura s'il doit engager des travaux au cas où le vendeur ne les aurait pas faits avant la vente du bien.

Pour les travaux

Si le rapport de visite joint à l'acte de vente stipule une non-conformité, des travaux doivent être réalisés dans l'année suivant la vente. Le nouveau propriétaire contacte son SPANC et lui soumet le projet de réhabilitation de son installation. Le SPANC doit attester de la conformité du projet avant toute réalisation de travaux. Il vérifiera par la suite leur bonne exécution.

LES ÉLÉMENTS CONTENUS DANS LE RAPPORT DE VISITE

- Le SPANC établit un diagnostic de votre installation en précisant si elle présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires.

▶ LE DIAGNOSTIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF EST OBLIGATOIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2011, au moment de la signature de l'acte de vente, le diagnostic d'assainissement non collectif est à joindre au dossier de diagnostic technique au même titre que d'autres diagnostics immobiliers tels que le diagnostic de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc.

C'est le rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, qui fait état de diagnostic d'assainissement non collectif. La vente n'est normalement pas envisageable sans ce document.

▶ QUI PAYE QUOI EN CAS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES ?

Les travaux de mise en conformité de l'installation avant la vente sont à la charge du propriétaire-vendeur. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acheteur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

▶ LE SPANC, QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est le service public d'assainissement non collectif. Le SPANC est chargé d'effectuer les contrôles obligatoires des installations d'ANC (projet de travaux, bonne exécution des travaux, contrôle du bon fonctionnement et de l'entretien). C'est le seul service habilité à fournir le document exigible en cas de vente.

Les coordonnées du SPANC de votre territoire sont disponibles en mairie.