



# DIAGNOSTICS ASSAINISSEMENT EN CAS DE VENTE IMMOBILIÈRE

## NOTE TECHNIQUE

en partenariat avec



## AVANT-PROPOS

Cette note vise à faire le point sur les exigences réglementaires actuelles concernant les diagnostics assainissement en cas de vente. Elle fait suite aux nombreuses interrogations des collectivités remontées lors des groupes d'échanges, ainsi qu'aux récentes évolutions réglementaires, introduites par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Dans ce document, nous reviendrons à la fois sur le rôle et les obligations des collectivités, de l'usager et des notaires, selon que l'immeuble est desservi ou non par un réseau public collectif.

Pour information, seuls les cas de vente d'immeubles à **usage d'habitation**, rejetant des **eaux usées domestiques** sont abordés dans ce document. Il ne s'applique qu'aux cas des transactions immobilières c'est-à-dire des ventes (les successions ne rentrant pas dans le champ des obligations décrites ci-après).

Cette synthèse sera mise à jour dès que de nouvelles dispositions réglementaires entreront en vigueur.

## COMMENT LIRE CETTE NOTE ?

Elle vous est présentée sous forme d'un schéma synoptique, reprenant les situations possibles et points clés à connaître pour répondre aux demandes de diagnostics en cas de vente. Chaque case du schéma est cliquable, et vous renverra vers une explication plus détaillée.

Vous pourrez revenir au schéma général, en cliquant sur le bouton .



### Liste des abréviations utilisées

CSP - Code de la Santé Publique

CGCT - Code Général des Collectivités Territoriales

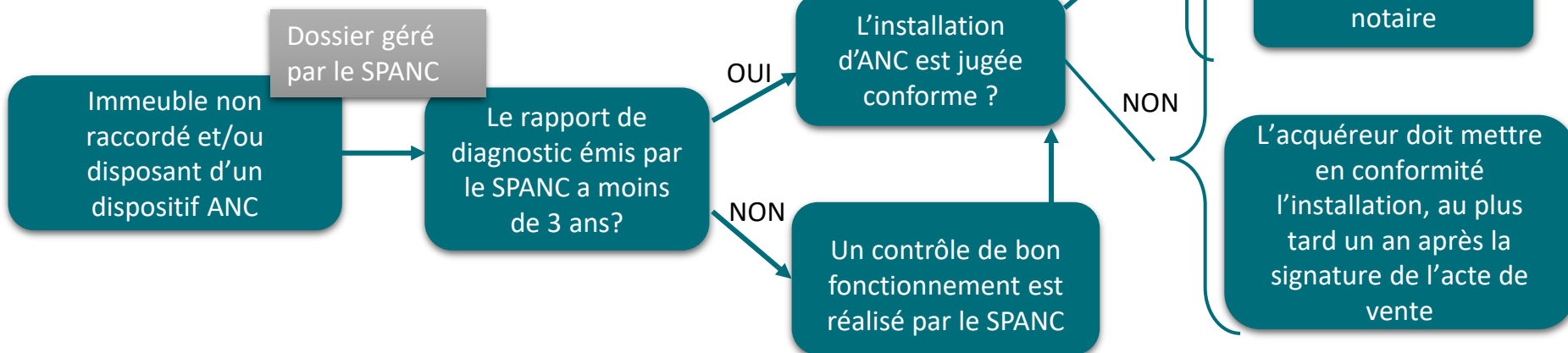
CCH - Code de la Construction et de l'Habitation

(SP)AC - (Service Public) d'Assainissement Collectif

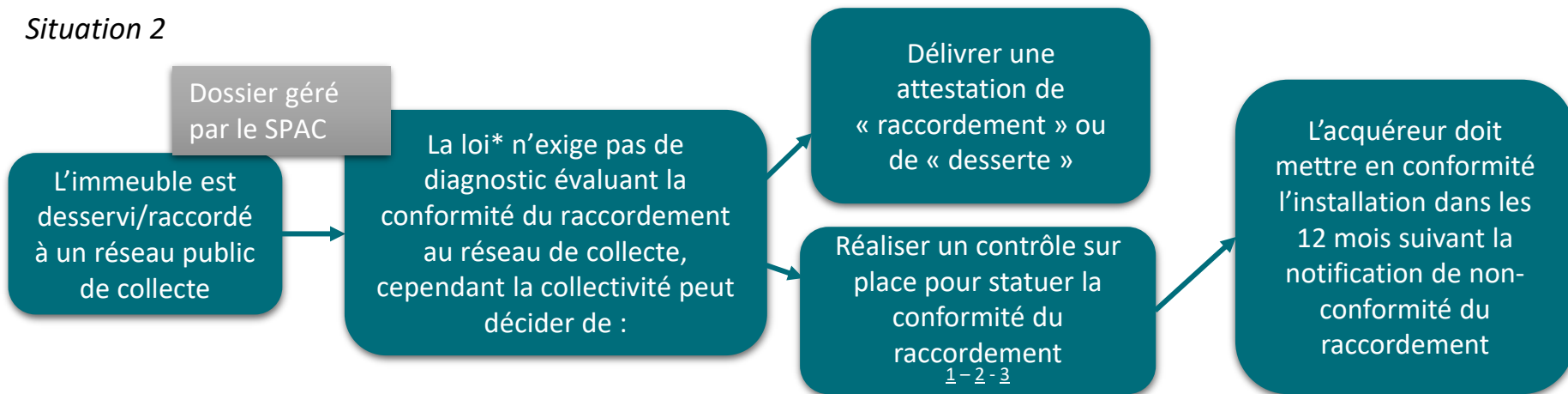
(SP)ANC - (Service Public) d'Assainissement Non Collectif

# Schéma général

## Situation 1



## Situation 2



\* Sauf pour les territoires JO c'est-à-dire ceux dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine selon la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Si l'immeuble est raccordable, mais qu'il fait l'objet d'une dérogation au raccordement en cours de validité se rapporter à la situation 1



## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ **Obligation d'équipement**

Tout immeuble non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif conforme et en bon état de fonctionnement ([article L1331-1-1 du CSP](#)).

Ces installations relèvent du SPANC.

Le zonage d'assainissement ne détermine donc pas le territoire d'intervention du SPANC puisque tant qu'il n'est pas raccordé l'utilisateur doit disposer d'une filière d'assainissement.





## ❖ Rôle du SPANC

C'est la collectivité compétente en assainissement, via le SPANC, qui assure le contrôle de ces installations et transmet le diagnostic au propriétaire ([art. L2224-8 du CGCT](#)), . Les agents bénéficient d'un droit d'accès à la propriété privée pour exercer leurs missions de contrôle ([article L1331-11 du CSP](#)); ils n'ont pas l'obligation d'être assermentés.

Ils informent de leur passage par un avis de visite notifié au propriétaire dans un délai qui ne peut être inférieur à sept jours ouvrés. Une sanction financière définie dans le règlement du SPANC, peut être appliquée en cas de refus de contrôle par l'usager.

Les modalités d'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC sont définies dans [l'arrêté du 27 avril 2012](#).





## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ Diagnostic obligatoire

Lors de la vente d'un immeuble **non raccordé au réseau public de collecte**, un rapport de contrôle de l'installation d'ANC doit être joint à l'acte de vente. Ce document est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et fait partie du dossier de diagnostic technique, défini par l'article [L271-4 du code de la construction et de l'habitation](#) (CCH). En cas d'absence de ce document, lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Si le contrôle est inexistant ou a plus de 3 ans, un nouveau diagnostic doit être réalisé, à la charge du vendeur. ([article L1331-11-1 du code de la santé publique](#), CSP)





## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ Contrôle de bon fonctionnement

Le contrôle vise à :

- vérifier l'existence d'une installation d'ANC, son bon fonctionnement et entretien
- évaluer une éventuelle non-conformité de l'installation

Avant la visite sur place, le SPANC vérifie les caractéristiques du territoire géographique, de l'installation à contrôler et de la parcelle à partir des informations à sa disposition. L'utilisateur, quant à lui, doit fournir tout élément probant permettant de vérifier l'existence et l'entretien de son installation. Les éléments considérés comme « probants » sont à préciser par le SPANC dans son règlement de service.

Sur place, l'agent est amené à vérifier la collecte et le transport des eaux usées, les dispositifs et ouvrages de traitement et enfin le mode d'évacuation des eaux traitées.

Les points à contrôler à minima par l'agent du SPANC pour évaluer la conformité sont précisés dans l'annexe I de [l'arrêté du 27 avril 2012](#).







## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ Critères de conformité

Les installations existantes sont considérées non conformes lorsqu'elles :

- présentent des dangers pour la santé ou un risque avéré de pollution de l'environnement
- sont incomplètes ou significativement dimensionnées
- présentent des dysfonctionnements majeurs

Pour faciliter la réalisation des contrôles et l'évaluation de conformité des installations, le groupe de travail formation et accompagnement des SPANC du PANANC a réalisé un [guide](#) ainsi que des [fiches de situations](#).

Pour vérifier l'agrément des filières agréées, se référer au [portail interministériel de l'assainissement non collectif](#)

*L'ASCOMADE met également à disposition sur son site internet un [moteur de recherche](#) recensant les agréments publiés à ce jour*





## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ Rapport de contrôle

Il doit mentionner :

- la date de réalisation du contrôle et la liste des points contrôlés
- l'évaluation des dangers pour la santé/l'environnement
- l'évaluation des non-conformités
- le cas échéant, des recommandations à l'adresse du propriétaire sur l'accessibilité, l'entretien ou les modifications à faire
- le cas échéant, la liste des travaux, classés par ordre de priorité, à réaliser par le propriétaire (ou le futur acquéreur) de l'installation et les délais impartis\*
- la date du prochain contrôle de l'installation, selon la fréquence définie dans le règlement de service.

\* En cas de vente, les travaux de mise en conformité sont obligatoires, **au plus tard un an après l'acte de vente** ([art. L271-4 du CCH](#))





## ❖ Obligation des notaires

Depuis le 25 août 2021 (date d'entrée en vigueur du [III de l'article 63 de la loi Climat et Résilience](#)), **le notaire rédacteur doit adresser au SPANC** par tous moyens (y compris par voie dématérialisée), **une attestation contenant :**

- la date de la vente,
- les informations nécessaires à l'identification du bien vendu
- les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien,

Cette attestation doit être adressée **au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente.**





## ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

### ❖ Pénalités financières

**Tant que le propriétaire n'a pas mis en conformité son installation selon les prescriptions réglementaires, il est astreint au paiement d'une somme :**

- au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire,
- qui peut être majorée dans une proportion fixée par l'autorité compétente dans la limite de 400 %.

**Cette pénalité est applicable si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai de 4 ans suivant le contrôle de bon fonctionnement (art. L1331-8 du CSP).**

Elle vaut aussi en cas de refus d'accès et de réalisation du contrôle par le propriétaire.





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Obligation de raccordement

Lorsqu'un réseau public de collecte des eaux usées est mis en service, les immeubles situés sur le secteur desservi par ce réseau, doivent être raccordés dans un délai maximum de 2 ans. ([article L1331-1 du CSP](#)). Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. ([article L1331-5 du CSP](#))

Dans certaines situations, le maire peut accorder une dérogation d'une durée maximale de 10 ans ou une exonération de l'obligation de raccordement. C'est le cas notamment d'habitations ayant mis en conformité récemment leurs installations d'ANC.

La commune peut fixer des prescriptions techniques pour la réalisation des raccordements des immeubles au réseau public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Ces prescriptions doivent apparaître dans le règlement de service assainissement.





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Rôle du service public d'assainissement collectif

Les communes **assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte**, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites. (Il de l'article [L2224-8 CGCT](#))

Actuellement, il n'est pas obligatoire :

- de réaliser un contrôle de raccordement en cas de vente\*
- de joindre à l'acte de vente un rapport sur la conformité du raccordement au réseau public de collecte\*

**Important** : Le contrôle des raccordements neufs (et des modifications de raccordement) sera cependant obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il donnera lieu à un rapport de contrôle, d'une validité de 10 ans, à transmettre par le service en charge du contrôle au propriétaire de l'immeuble. (art. 2224-8 du CGCT)

*\* Ces dispositions deviendront obligatoires, uniquement pour les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, à partir de juillet 2022*





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Attestation de raccordement

En cas de vente, la réalisation d'un diagnostic de conformité du raccordement au réseau public reste donc facultative. Cependant il est de plus en plus demandé par les notaires, au même titre que le diagnostic ANC.

Actuellement, la plupart des collectivités délivrent à minima une attestation (ou certificat) de raccordement qui confirme à l'acquéreur que l'immeuble est desservi ou raccordé à un réseau public de collecte. Pour autant, le simple fait d'être desservi ou raccordé ne garantit pas de la conformité du branchement ni de la destination des eaux usées et pluviales de l'habitation.

« Si les contrôles ont pu être faits avant le remblaiement des tranchées, et que les installations sont conformes au présent règlement, alors un certificat de conformité est délivré par le SIVOM. Si les contrôles n'ont pas pu être faits avant le remblaiement des tranchées, et que les raccordements sont conformes au présent règlement, alors seule une **attestation de raccordement** est délivrée par le SIVOM. » *SIVOM de l'Alzette*





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Contrôle de conformité

Certaines collectivités vont plus loin que l'attestation de raccordement dans le cadre des ventes et réalisent des contrôles de conformité du raccordement. De même certaines l'ont rendu obligatoire\*.

Pour les collectivités, l'intérêt de réaliser ce contrôle est multiple, car il permet :

- d'apporter des garanties aux propriétaires vendeurs et acquéreurs et éviter ainsi des litiges ultérieurs
- d'améliorer le taux de collecte de l'assainissement en vérifiant que l'habitation est correctement raccordée au réseau public et que les fosses et autres installations de même nature ont bien été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir (article L1331-5 du CSP)
- de repérer les habitations non raccordées qui devraient l'être
- de repérer les habitations raccordées qui n'auraient pas encore payé la PFAC

Les travaux en cours quant à la rédaction de la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite 3DS prévoit de rendre le contrôle de raccordement en cas de vente obligatoire (+ transmission de l'attestation par le notaire) sur tout le territoire national sans distinction.







## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Conformité technique et/ ou fonctionnelle ?

Selon les territoires, le contrôle « vente » peut porter sur la conformité **technique** et **fonctionnelle**. Généralement la conformité technique concerne la présence de regards, de boîtes de branchement et de ventilation primaire. Contrairement au contrôle du neuf, où les matériaux, les pentes de pose et autres aspects techniques peuvent être vérifiés en tranchée ouverte, ces points ne pourront être contrôlés sur l'existant. Il est préférable pour la collectivité de bien spécifier ces différences dans son règlement de service et/ou sur le rapport de contrôle. (voir encadrés ci-dessous)

La conformité fonctionnelle concerne quant à elle, la bonne destination des eaux usées et des eaux pluviales. L'objectif étant d'éviter les inversions de branchements mais aussi de s'assurer du respect des prescriptions de la collectivité pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

« Considérant que la mise en place des contrôles des raccordements au réseau d'assainissement collectif (contrôles SPAC) est une condition sine qua none pour le retour à la conformité des systèmes d'assainissement de notre territoire [...], le conseil communautaire approuve l'obligation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 d'un contrôle SPAC payant lors d'une vente immobilière [...] » *Ardenne Métropole*

« Le contrôle effectué porte uniquement sur la vérification de la destination des eaux usées. Il n'a pas valeur de contrôle sur la conformité « technique » de l'installation privative vis-à-vis des normes et DTU (conception de l'installation, nature des matériaux des tuyaux, mise en œuvre dans les règles de l'art, ...) », *Meuse Grand Sud*





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Rapport de contrôle et délai pour la mise en conformité

Afin d'informer au mieux le futur acquéreur, il est conseillé que le rapport de contrôle :

- notifie clairement que l'habitation est considérée comme conforme ou non au vu des prescriptions inscrites dans le règlement du service assainissement,
- indique les éventuelles réserves et/ou observations (qui n'entraînent pas de non-conformités mais restent des points à améliorer par le propriétaire)
- précise les délais autorisés pour les travaux et les pénalités financières encourues en cas de non-respect de la mise en conformité.

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la pénalité (majoration) applicable en l'absence de mise en conformité n'est pas recouvrée si les travaux de raccordement ou de mise en conformité des raccordements existants sont effectués dans les 12 mois suivant la notification de non-conformité. En d'autres mots le propriétaire dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'envoi de la notification de non-conformité pour réaliser les travaux de mise en conformité.





## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

### ❖ Pénalités financières

#### Tant que le propriétaire :

- ne s'est pas raccordé au réseau public de collecte, alors que son immeuble est desservi et qu'il ne fait pas l'objet d'une dérogation,
- n'a pas mis les fosses et autres installations de même nature hors d'état de servir ou de créer des nuisances, après l'établissement du branchement au réseau public de collecte,
- Dispose d'un branchement ne respectant pas les prescriptions réglementaires établies par la collectivité

**il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance** qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau, **qui peut être majorée jusqu'à 400%.**

**Cette somme n'est pas recouvrée si les obligations de raccordement sont satisfaites dans un délai de douze mois** à compter de la date d'envoi de la notification de la pénalité. (Article L1331-8 du Code de la Santé Publique, modifié par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021)

