

L'assainissement : quelles obligations en cas de vente ?

L'environnement ainsi que le problème des ressources en eau nous concernent tous. Le traitement des eaux usées en fait partie intégrante. Or à ce jour, le législateur n'a pas harmonisé les obligations en cas de vente, qui diffèrent selon le type d'assainissement et la zone géographique du bien immobilier.



Par M^{me} Laetitia Mignucci-Favier, notaire.

Contrôle obligatoire de l'assainissement individuel

Depuis le 1^{er} janvier 2011, si votre bien immobilier bénéficie d'un assainissement individuel (fosse toutes eaux, micro-station d'épuration...), vous avez l'obligation de faire contrôler cette installation par le service public d'assainissement non collectif (Spanc), dont vous dépendez, que votre bien soit desservi (et donc raccordable) ou non par le tout-à-l'égout. Le diagnostic doit être fourni à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'avant-contrat de vente. À défaut de fournir ce diagnostic, valable trois ans, le vendeur ne pourra s'exonérer des vices cachés, dont les conséquences financières peuvent s'avérer lourdes.

Si le contrôle fait état d'une non-conformité dudit système, l'acquéreur aura un délai d'un an à compter de l'achat pour mettre l'installation en conformité. Ce dernier doit donc inclure dans son budget le coût des travaux de mise en conformité.

Vous pouvez trouver le Spanc dont vous dépendez via le site internet de votre département ou auprès de votre mairie.

Pour rappel, une installation d'assainissement individuel doit être entretenue régulièrement notamment par une vidange lorsque la hauteur de boues atteint 50 % de la hauteur de la fosse, soit environ tous les quatre à cinq ans, via une société de vidange agréée. Il est utile de remettre à l'acquéreur la facture de la dernière vidange pour que ce dernier sache sous quel délai il devra procéder à la prochaine vidange et éviter un trop-plein...

Passer de l'individuel au collectif

En zone d'assainissement collectif, tout bien immobilier générant des eaux usées domestiques doit être raccordé audit réseau dans un délai de deux ans maximum, à compter de sa mise en service. En cas de carence du propriétaire, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux nécessaires pour le raccordement sur la partie publique mais aussi sur la partie privée.

Si antérieurement le bien dépendait d'un assainissement individuel, ce dernier doit être supprimé. En présence d'une fosse, elle doit être comblée ou enlevée et les anciens réseaux déconnectés. Le nouveau raccordement au réseau collectif doit se faire en direct, sans passer par l'ancienne fosse.

Il existe des dispenses à titre exceptionnel de raccordement au réseau collectif sur décision du maire, lorsque le branchement au réseau est « difficilement raccordable », c'est-à-dire lorsque le coût du raccordement excède le coût de l'installation ou de la réfection de l'installation d'assainissement individuel.

La délivrance d'une attestation de conformité de raccordement au réseau collectif est-elle obligatoire ?

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et résilience, oblige dorénavant le propriétaire, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, à faire établir un diagnostic de contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées dans la zone Paris, Jeux olympiques 2024. Ce contrôle obligatoire en cas de vente est donc réservé à cette zone et non pas à l'ensemble du territoire national.

En dehors de cette zone, il n'existe aucune obligation légale. Toutefois, il peut y avoir des obligations réglementaires mises en place par les communes ou les communautés de communes. Dans cette dernière hypothèse, le vendeur se trouve également dans l'obligation de faire établir un diagnostic par la collectivité ayant imposé ce contrôle en cas de vente. Il est donc utile de se rapprocher de sa commune lors de la mise en vente de son bien immobilier afin de vérifier si un tel contrôle est nécessaire.

Je suis propriétaire d'un appartement, que dois-je faire ?

Pour les copropriétés en zone Paris, JO 2024, les syndicats sont chargés de faire réaliser un diagnostic de contrôle du raccordement de l'immeuble collectif

En zone d'assainissement collectif, tout bien immobilier générant des eaux usées domestiques doit être raccordé au dit réseau dans un délai de deux ans maximum, à compter de sa mise en service.



au réseau public de collecte des eaux usées et le tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande.

Pour les copropriétés hors de cette zone mais situées sur une commune où la réglementation impose un contrôle du raccordement au réseau collectif en cas de vente, le syndic devra faire établir le diagnostic après avoir eu l'accord par assemblée générale des copropriétaires.

À ce jour, il n'existe aucune sanction de non-réalisation de ce contrôle à l'encontre du syndic.

Le vendeur doit être vigilant sur la réglementation de son secteur, certaines communes ou communautés de communes exigent que le contrôle du raccordement porte également sur les branchements du lot lui-même au réseau interne de l'immeuble. Dans ce cas, le vendeur devra faire établir à ses frais un diagnostic complémentaire à ce lui de la copropriété.

Quel risque pour le vendeur de ne pas fournir une attestation de contrôle du raccordement au réseau collectif ?

Le vendeur, qui atteste à son acquéreur que le bien immobilier est raccordé au réseau collectif d'assainissement, manque à son devoir de délivrance conforme du bien, pour le cas où la non-conformité est telle que le bien est considéré comme non raccordé. Dans cette hypothèse, l'acquéreur pourrait agir à l'encontre de son vendeur pour engager sa responsabilité. La prescription de cette action est de cinq ans à compter de la découverte du vice ! De plus, l'acquéreur pourrait agir en garantie des vices cachés à l'encontre du vendeur. Le vice caché rend le bien impropre à son usage ou en diminue tellement l'usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté ou en aurait donné un moindre prix, s'il en avait eu connaissance. Le délai de prescription de cette action est de deux ans à compter de la découverte du vice.

Précision : dans le cadre de travaux de raccordement au réseau collectif, ou de travaux de mise en conformité dudit raccordement, un contrôle sera fait par la localité compétente. Il est vivement conseillé au propriétaire de conserver le rapport afin de pouvoir le communiquer à l'acquéreur pour éviter tout risque de mise en cause de sa responsabilité.

Préconisations pour tout vendeur

Dès la mise en vente d'un bien immobilier, autre qu'un terrain à bâtir, le vendeur doit se questionner sur son système d'assainissement et de la zone dont il dépend. Si les textes imposent un diagnostic, ce dernier devra impérativement être remis à l'acquéreur au plus tard au moment de la signature de l'avant-contrat.

Afin d'éviter la déconvenue d'une demande de baisse de prix par l'acquéreur pour la prise en compte de cette mise en conformité éventuelle, ou pire une mise en responsabilité du vendeur, il est conseillé pour ce dernier de faire établir :

- Un diagnostic en amont de la mise en vente afin que le rapport du contrôle puisse être remis à l'acquéreur dès la visite du bien immobilier,
- Un devis des travaux, en cas de non-conformité, afin que l'acquéreur ait un ordre d'idée du coût de la mise en conformité de l'installation pour l'inclure dans son budget global et dans sa proposition d'offre d'achat.

Pour une meilleure lisibilité des contraintes pour le vendeur, vous pouvez vous référer au tableau ci-dessous. ●

Zone	Zone d'assainissement individuel	Zone d'assainissement collectif			
		Raccordement au réseau public d'assainissement		Fosse septique, micro-station...	
Type installation	Fosse septique, micro-station...	Zone Paris JO 2024		Hors zone Paris JO 2024	
		Règlement local imposant un contrôle	Absence de règlement local imposant un contrôle	Fournir la dérogation établie par le maire	
Diagnostic de contrôle obligatoire	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Durée de la validité	Trois ans	Pour chaque vente	Pour chaque vente		Trois ans
Organisme compétent	Spanc	Commune*	Commune*		Spanc

* La commune doit rendre son rapport sous six mois, à compter du contrôle.