

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)

L'assainissement a pour objet la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux usées : les eaux vannes (eau des WC) et les eaux grises (eau de la cuisine, lave-linge...). Quels sont les contrôles obligatoires en cas de vente d'un logement raccordé au réseau public d'assainissement collectif ou équipé d'un système d'assainissement autonome (assainissement non collectif) ? La réglementation diffère selon le type de dispositif d'assainissement.

Diagnostic immobilier

Quels logements sont concernés par le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ?

Tout dépend du lieu de situation du logement.

Le maire peut prendre un arrêté municipal pour imposer au propriétaire vendeur de faire contrôler le raccordement du logement au réseau public de collecte des eaux usées. Par conséquent, en l'absence d'arrêté municipal, le contrôle n'est pas obligatoire.

À savoir

Si l'immeuble est en copropriété, c'est le syndic de copropriété qui est chargé de faire réaliser le contrôle du raccordement de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées.

Le propriétaire vendeur doit faire contrôler le raccordement du logement au réseau public de collecte des eaux usées si le logement est situé sur l'un de ces territoires.

À savoir

Si l'immeuble est en copropriété, c'est le syndic de copropriété qui est chargé de faire réaliser le contrôle du raccordement de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées.

Qui contrôle le raccordement du logement au réseau public de collecte des eaux usées ?

Le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est réalisé par le **service public d'assainissement de la commune (SPAC)**.

Ce contrôle donne lieu à un rapport qui **fait office de diagnostic assainissement collectif**.

Le propriétaire vendeur (ou le syndic de copropriété) doit contacter le SPAC de sa commune pour convenir d'un rendez-vous.

Les coordonnées du SPAC sont disponibles en mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

En quoi consiste le contrôle de raccordement du logement au réseau public de collecte des eaux usées ?

Le contrôle du raccordement du logement consiste à vérifier les éléments suivants :

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être correctement séparées. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau d'eaux usées collectif via une boîte de branchement dédiée et accessible.

Les réseaux doivent être étanches et facilement accessibles pour permettre des interventions en cas de besoin.

À quel moment doit être transmis le diagnostic assainissement collectif ?

Le diagnostic est transmis au propriétaire vendeur ou, en cas d'immeuble en copropriété, au syndicat des copropriétaires dans un délai fixé par le règlement du service d'assainissement de la commune.

Ce délai ne peut pas dépasser **6 semaines** à partir de la date à laquelle le SPAC a reçu la demande de contrôle.

Le propriétaire vendeur doit transmettre le diagnostic au futur acquéreur du logement.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le propriétaire doit demander au syndic de copropriété de lui fournir une copie du diagnostic pour la remettre au futur acquéreur.

Quelle est la durée de validité du diagnostic assainissement collectif ?

Le diagnostic doit dater **d'au maximum 10 ans** au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

À savoir

Au plus tard 1 mois après la signature de l'acte authentique de vente, le notaire qui a rédigé l'acte doit adresser pour information et par tous moyens, à la commune qui a réalisé le contrôle, une attestation contenant la date de la vente du bien, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu et les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien.

Que se passe-t-il si le diagnostic assainissement collectif détecte une anomalie ?

En cas de problèmes constatés, le propriétaire vendeur doit faire des travaux pour mettre en conformité le raccordement du logement à l'installation d'assainissement collectif.
Les travaux sont à la charge du propriétaire vendeur. Ils doivent être réalisés au plus tard 2 ans à partir de la notification du diagnostic assainissement collectif.

Quelles sont les sanctions en l'absence de diagnostic assainissement collectif ?

Les sanctions varient selon les personnes impliquées.
Le propriétaire vendeur peut engager sa responsabilité pour vice caché s'il ne transmet pas le diagnostic assainissement collectif en cours de validité au futur acquéreur.
La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic assainissement collectif ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

Quels logements sont concernés par le contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ?

Tous les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées doivent faire l'objet d'un contrôle en cas de vente.

En quoi consiste le contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ?

La mission de contrôle consiste à :
Vérifier l'existence de l'installation
Vérifier le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation
Évaluer les dangers pour la santé des personnes ou les risques avérés de pollution de l'environnement
Évaluer une éventuelle non-conformité de l'installation.
La commune demande au propriétaire, en amont du contrôle, de préparer tout élément permettant de vérifier l'existence de l'installation d'assainissement non collectif.

Qui contrôle l'installation d'assainissement non collectif ?

Le contrôle de l'installation d'assainissement non collectif est assuré par la commune.
Chaque commune définit la fréquence des contrôles des installations dans son règlement de service. Cette fréquence ne peut pas dépasser 10 ans.
Le propriétaire vendeur doit contacter le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de sa commune pour convenir d'un rendez-vous.
Les coordonnées du SPANC sont disponibles en mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Un agent du SPANC réalise un rapport. Ce rapport est remis au propriétaire vendeur. Il fait office de diagnostic assainissement non collectif.

À quel moment doit être transmis le diagnostic assainissement non collectif ?

Le propriétaire vendeur doit intégrer le diagnostic assainissement non collectif aux différents diagnostics immobiliers compris dans le .
Il doit remettre le DDT au **futur acquéreur** du logement au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Quelle est la durée de validité du diagnostic assainissement non collectif ?

Le diagnostic assainissement non collectif doit dater de **moins de 3 ans** au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Que se passe-t-il si le diagnostic assainissement non collectif détecte une anomalie ?

En cas de problèmes constatés, le propriétaire vendeur doit faire des travaux de mise en conformité de son installation.
Ces travaux sont à sa charge. Ils doivent être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte authentique de vente.
Ces travaux peuvent être assurés par la commune avec l'accord du propriétaire vendeur.

Le propriétaire vendeur peut néanmoins décider de ne pas réaliser les travaux. Dans ce cas, il doit en informer le futur acquéreur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. L'acquéreur devra alors mettre en conformité l'installation au plus tard 1 an après la signature de l'acte authentique de vente.

À savoir

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) peut permettre, sous certaines conditions, de financer les travaux.

Quelles sont les sanctions en l'absence de diagnostic assainissement non collectif ?

Les sanctions varient selon les personnes impliquées.

Le propriétaire vendeur peut engager sa responsabilité pour vice caché s'il ne transmet pas le diagnostic assainissement non collectif en cours de validité au futur acquéreur.

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic assainissement non collectif ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Diagnostic immobilier
- Achat ou vente d'un logement
- Assainissement des eaux usées domestiques

Pour en savoir plus

- Site d'information sur l'assainissement communal
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Portail interministériel sur l'assainissement non collectif
Source : Premier ministre

Où s'informer ?

- Mairie

Comment faire si...

J'achète un logement

Et aussi...

- Diagnostic immobilier
- Achat ou vente d'un logement
- Assainissement des eaux usées domestiques

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4
Contenu du DDT
- Code général des collectivités territoriales : article L2224-8
Mission de contrôle réalisée par la commune
- Code général des collectivités territoriales : article R2224-15-1
Délais laissés à la commune pour transmettre le diagnostic
- Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31
L1331-4, L1331-6 et L1331-11-1
- Loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : article 11-1
- Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30