

Contrôles des installations d'assainissement non-collectif et transactions immobilières liées à la vente d'immeubles à usage d'habitation

Note concernant le contexte réglementaire

Après la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 31 décembre 2006, la nouvelle Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 apporte des modifications en matière d'Assainissement non collectif dans différents codes (Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Santé Publique, Code de la Construction et de l'Habitation).

Le dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur, intègre le document établi par la commune à l'issue du dernier contrôle des installations d'assainissement non-collectif. Ce principe est désormais obligatoire dès le 1^{er} janvier 2011.

Ce document doit être daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente. Si le contrôle des installations d'assainissement non-collectif est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non-collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

I/ Code Général des Collectivités Territoriales.

***-Article L.2224-8 paragraphe III du CGCT (extrait) :** - Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, les communes assurent le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette mission consiste :*

1° Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter, en un examen préalable de la conception joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution. A l'issue du contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires ;

2° Dans le cas des autres installations, en une vérification du fonctionnement et de l'entretien. A l'issue du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif ; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder dix ans.

II/ Code de la Santé Publique.

- **Article L.1331-1-1 paragraphe II du CSP (extrait) :** - Le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au III de l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivité territoriales, dans un délai de quatre ans suivant la notification de ce document.

Les modalités de l'exécution de la mission de contrôle ainsi que les critères d'évaluation des dangers pour la santé et les risques de pollution de l'environnement présentés par les installations existantes sont définies par un arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement.

- **Article L.1331-11-1 du CSP (en vigueur le 1er janvier 2011) :** Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non-collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

III/ Code de la Construction et de l'Habitation

-Article L.271-4 du CCH (extrait) :

I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Plomb
- 2° Amiante
- 3° Termites
- 4° Gaz
- 5° Risques
- 6° Performance énergétique
- 7° Electricité

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1^o, 2^o, 3^o, 4^o, 7^o et 8^o du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non-collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

-Article L.271-5 du CCH (extrait) : *La durée de validité des documents prévus aux 1^o à 4^o, 6^o, 7^o et 8^o du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.*

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

IV / Règlement du Service Public d'Assainissement Non-Collectif du Syndicat des Eaux de la Charente Maritime.

-Article 6-1 et suivants : *les missions de contrôle assurées par le Syndicat des Eaux de la Charente Maritime, donnent lieu au paiement de redevances par les propriétaires de l'immeuble. Les montants des redevances sont déterminés chaque année par délibération du Comité du Syndicat des Eaux.*