

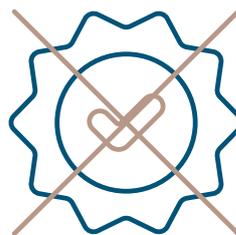


## LE POINT SUR...

# LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER ET LE CONTRÔLE DU RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT ET/OU DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT



Lors de la vente de votre bien immobilier, vous pouvez être concerné par l'obligation de contrôle de son raccordement au réseau d'assainissement (collectif ou non collectif) et/ou de la totalité de l'installation d'assainissement dans le cadre de votre devoir d'information à l'égard de votre acquéreur (article L.1331-11-1 du Code de la santé publique).



**Le contrôle doit donc être établi au plus tôt,** dès lors que vous envisagez la mise en vente de votre bien, et ce rapport doit être joint au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente (article L271-4 du Code de construction et de l'habitation).

À défaut de fournir un rapport relatif au contrôle du raccordement et/ou de l'installation d'assainissement lors de la vente, lorsque celui-ci est rendu obligatoire, **le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés et pourra engager sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur.**

### Nota Bene



Étant ici précisé que **le notaire a l'obligation de notifier le compte-rendu du contrôle** au SPAC/SPANC au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente.

## 1. Si votre bien se trouve en copropriété



Si la commune l'exige ou si le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération l'impose, vous devez contacter le gestionnaire de votre réseau d'assainissement (ou tout professionnel habilité en fonction de ce qui est imposé par la ville/la communauté d'agglomération) pour lui **demander d'effectuer un diagnostic de votre branchement à l'égout et/ou de votre installation d'assainissement.**

Ce contrôle aura pour but d'attester de la conformité de vos branchements jusqu'à la partie publique.

**Ce diagnostic peut être gratuit sous certaines conditions.**

### Nota Bene



Le contrôle d'assainissement, portant sur les parties communes de l'immeuble, est à la charge du syndicat des copropriétaires qui doit faire réaliser ce diagnostic. **Il ne pourra être prévu de convention particulière entre les parties à ce sujet.**

## 2. Si votre bien est une maison reliée au réseau d'assainissement collectif



Il est fortement recommandé de faire établir ce contrôle, et ce même si la commune ou si le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération ne l'impose pas, **afin que l'acquéreur soit parfaitement informé de l'état de l'installation et des travaux qu'il pourrait avoir à supporter à l'avenir.**



Dans ce cas, il convient également de **contacter le gestionnaire de votre réseau d'assainissement** (ou tout autre professionnel dûment habilité), pour lui demander d'effectuer le contrôle, à vos frais.

## 3. Si votre bien est une maison non raccordée au réseau d'assainissement non collectif



Si votre maison n'est pas raccordée à un réseau public d'assainissement, **elle doit être équipée d'une installation « autonome »** (fosse ou autres), pour traiter individuellement les eaux usées domestiques.

Dans ce cas, le contrôle de l'installation est obligatoire avant la vente.

La demande de contrôle doit être déposée, par le vendeur, auprès du service public d'assainissement non collectif (SPANC) local, qui se prononcera sur la conformité ou la non-conformité de l'installation.

⚠ **Attention** : le diagnostic a une durée de validité de 3 ans.



Si le rapport de visite fait état d'une non-conformité, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés par le propriétaire dans l'année qui suit l'établissement du rapport. En cas de vente, l'acquéreur supportera donc la réalisation de ces travaux.

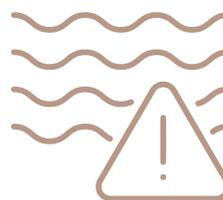
## Périmètre assainissement : Jeux Olympiques 2024

L'article 63 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 a instauré un contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement lors de la vente de tout ou une partie d'un immeuble à usage d'habitation situé dans les territoires, dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves de baignade en Seine.

Les propriétaires des immeubles ont deux ans à compter de la notification au SPAC/SPANC de ce document pour procéder aux travaux prescrits.

Le décret n°2022-93 du 31 janvier 2022 a fixé la liste des communes concernées.

À ce jour, le décret est toujours en vigueur sous réserve d'une nouvelle évolution législative ou d'un nouveau décret ! Affaire à suivre...



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

**N**  
**SEINEO**  
NOTAIRES

  
Notaires  
de France

01 46 99 77 77  
seineo@paris.notaires.fr  
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt  
[www.seineo.notaires.fr](http://www.seineo.notaires.fr)