

Assainissement non collectif

Acheteur ou vendeur d'une maison, ce qu'il faut savoir

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées communément appelé « **tout-à-l'égout** », vous devez disposer de votre propre installation d'assainissement individuel (type fosse septique par exemple) et respecter certaines règles pour être en conformité avec la réglementation. En effet, les rejets d'eaux usées (toilettes, douches, eaux de vaisselle...) peuvent présenter des risques pour l'environnement ou la santé des personnes si votre installation est défectueuse ou mal entretenue. Elle doit être régulièrement contrôlée par le **service public d'assainissement non collectif (SPANC)** et faire l'objet, si nécessaire, de travaux de réhabilitation.

En cas de vente, des démarches sont à accomplir, à la fois par le **vendeur** et par l'**acquéreur**, pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.

■ Le rôle du notaire

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le notaire procède aux vérifications des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, notamment celles concernant le **diagnostic d'assainissement non collectif (ANC)**. Il peut ainsi conseiller le vendeur, au regard de la responsabilité des vices cachés, ou l'acquéreur, vis-à-vis de l'obligation de mise en conformité de l'installation.

www.notaires.fr

Pour en savoir +

- www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr
- www.legifrance.gouv.fr

Textes de référence : arrêté du 7 septembre 2009 modifié, arrêté du 7 mars 2012, arrêté du 27 avril 2012, décret n° 2012-274 du 28 février 2012, arrêté du 26 février 2021, arrêté du 10 juillet 2024.

Quelles démarches ?

■ Pour la vente

Le **propriétaire-vendeur** doit fournir au notaire un rapport de visite du SPANC, **daté de moins de 3 ans**, attestant du contrôle de la conformité de son installation d'assainissement. Ce document est à annexer à la promesse de vente.

Si aucun contrôle n'a jamais eu lieu ou que le délai de validité de 3 ans est dépassé, le propriétaire-vendeur doit contacter le SPANC afin qu'un contrôle soit réalisé — **à ses frais** — et disposer ainsi du document exigible.

Le **futur acquéreur** doit pouvoir disposer du rapport de visite du SPANC précisant l'état de l'installation le plus en amont possible de la vente, **avant la signature de la promesse de vente**. Il saura ainsi s'il doit engager des travaux si le vendeur ne les a pas réalisés avant la vente.

■ Pour les travaux

Si le rapport de visite joint à l'acte de vente stipule une non-conformité, des travaux doivent être réalisés **dans l'année suivant la vente**. Le nouveau propriétaire contacte son SPANC et lui soumet le projet de réhabilitation de son installation.

Le SPANC doit attester de la conformité du projet **avant toute réalisation de travaux**, puis vérifier leur bonne exécution.

Éléments du rapport de visite : le SPANC établit un diagnostic précisant si l'installation présente des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité sont nécessaires.

■ Diagnostic ANC obligatoire

Depuis le **1er janvier 2011**, le diagnostic ANC doit être joint au dossier de diagnostic technique (DDT) au même titre que les diagnostics de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc.

C'est le rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, qui constitue le diagnostic ANC. La vente n'est normalement pas envisageable sans ce document.

■ Qui paye quoi ?

Les travaux de mise en conformité **avant la vente** sont à la charge du propriétaire-vendeur. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire ; dans ce cas, il en informe le futur acheteur, qui décidera d'acquiescer ou non le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la **négociation financière**.

Dans tous les cas, ils devront être réalisés **au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente**.

Des aides peuvent être mobilisées : subventions locales, Éco-PTZ.

■ Le SPANC, qu'est-ce que c'est ?

C'est le **service public d'assainissement non collectif**. Le SPANC est chargé d'effectuer les contrôles obligatoires des installations ANC (projet de travaux, bonne exécution des travaux, contrôle du bon fonctionnement et de l'entretien). C'est le **seul service habilité** à fournir le document exigible en cas de vente.

Les coordonnées du SPANC de votre territoire sont disponibles en mairie.

Entretien recommandé : vidange de la fosse septique tous les 4 ans.