

## Guide Usagers : **Acheteur ou vendeur d'une maison, ce qu'il faut savoir sur l'assainissement non collectif**

Pour toutes autres informations vous pouvez contacter le SPANC :

Par courrier :

Le Mas de Tassy – 1849 RD19 – CS 80106

83440 TOURRETTES

04 94 85 62 21

Par mail:

[anc@cc-paysdefayence.fr](mailto:anc@cc-paysdefayence.fr)

Retrouver toutes les informations sur le site internet:

<http://www.cc-paysdefayence.fr/>

Depuis le 1er janvier 2011, au moment de la signature de l'acte de vente, le diagnostic d'assainissement non collectif est à joindre au dossier de diagnostic technique au même titre que d'autres diagnostics immobiliers tels que le diagnostic de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc.

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées, communément appelé « tout-à-l'égout », vous devez avoir 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.

## Acheteur ou vendeur d'une maison, ce qu'il faut savoir sur l'assainissement non collectif

### Pourquoi ?

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 d'assainissement non collectif. La vente n'est normalement pas envisageable sans ce document

### Les démarches :

Le SPANC établit un diagnostic de votre installation en précisant si elle présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires.

### 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'à ses frais, un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.

- **Le futur acquéreur** doit pouvoir disposer du rapport de visite du SPANC précisant l'état de l'installation d'assainissement le plus en amont possible de la vente et ce **avant la signature de la promesse de vente**. Ainsi, il saura s'il doit engager des travaux au cas où le vendeur ne les aurait pas faits avant la vente du bien.

## Acheteur ou vendeur d'une maison, ce qu'il faut savoir sur l'assainissement non collectif

### 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. Il vérifiera par la suite leur bonne exécution.

### Qui paye quoi en cas de travaux obligatoires :

Les travaux de mise en conformité de l'installation 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 ou non d'acquérir 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.

Une étude de sol réalisée par un bureau d'étude hydrogéologique est conseillée préalablement à la vente afin d'informer les futurs acquéreurs sur l'ampleur des travaux.