



CHEUVREUX

LE DOCUMENT ETABLI A L'ISSUE DU CONTROLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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**, doit être produit un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, assuré par le service public d'assainissement non collectif (S.P.A.N.C.) compétent pour la commune de localisation du bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le vendeur a l'obligation de fournir dans le dossier de diagnostic technique (D.D.T.) annexé à la promesse de vente ou, à défaut, l'acte authentique de vente, l'état des installations d'assainissement non collectif daté de moins de trois ans (article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et article L.1331-11-1 du code de la santé publique).

I. OBLIGATIONS DU VENDEUR

Si un contrôle a déjà eu lieu, le document établi à l'issue du contrôle et délivré par le service public d'assainissement non collectif (dont les coordonnées sont disponibles auprès de la mairie) est annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Si ce contrôle n'a pas eu lieu ou que le document n'est plus valide, le vendeur doit s'adresser au service public d'assainissement non collectif pour le contrôle de son installation.

Le service public d'assainissement non collectif doit alors exécuter ou faire exécuter le contrôle de l'installation et fournir au vendeur le certificat de contrôle.

L'absence de conformité **n'empêche pas la vente du bien concerné**, il conviendra toutefois que les parties se rapprochent afin de déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur assumera la charge des travaux à effectuer, les travaux de mise en conformité devant être réalisés dans le délai d'un an à compter de l'acte de vente (article L.271-4 II du Code de la construction et de l'habitation).

Rappelons toutefois à cet égard qu'un engagement du vendeur de faire réaliser ces travaux postérieurement à la vente entraînerait l'application du régime de la vente d'immeuble à rénover prévu par les articles L.262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, impliquant notamment le recours à une garantie financière d'achèvement et à l'échelonnement du paiement du prix de vente.

II. DUREE DE VALIDITE

La durée de validité de ce document est de trois (3) ans.

Le point de départ de ce délai est la date du contrôle effectué par le diagnostiqueur sur le terrain et non la date d'établissement du document. (Rép. min., JOAN du 23 août 2011, Question n° 100121)

III. SANCTIONS

En l'absence de diagnostic, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés¹ concernant l'installation d'assainissement.

¹ Le vice caché peut être défini, comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. (articles 1641 et suivants du Code Civil)