



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**PLAN D' ACTIONS NATIONAL  
SUR L' ASSAINISSEMENT  
NON COLLECTIF**

**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, 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 (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 l'état et le fonctionnement de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.

## 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 que soit établi le 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.



### Les éléments contenus dans le rapport de visite

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 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 vérifie par la suite leur bonne exécution.

#### QU'EST-CE QUE LE SPANC ?

*C'est le service public d'assainissement non collectif. Le SPANC est chargé d'effectuer les contrôles obligatoires des installations d'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.*



### Le diagnostic d'assainissement non collectif est obligatoire

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

C'est le rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, qui fait état de diagnostic d'assainissement non collectif.



## 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 sur le prix. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard un an après la signature de l'acte de vente.

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.

Par ailleurs, le notaire a obligation d'adresser au SPANC, dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble, une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien. Ces informations permettront aux SPANC d'assurer le respect des obligations de l'acquéreur en cas de travaux exigés.

► [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## POUR EN SAVOIR PLUS

► [www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr)

► [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif

Article L1331-11-1 du code de la santé publique

Article L271-4 - Code de la construction et de l'habitation



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Document réalisé au sein du groupe de travail  
« accompagnement et formation des SPANC »  
dans le cadre des travaux du PANANC.**