

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 relative à l'eau et aux milieux aquatiques intègre dans le diagnostic technique un huitième certificat de conformité concernant le raccordement des installations d'un logement au réseau public de collecte des eaux usées.

Instauré afin de répondre à la directive-cadre européenne n° 2000-60 datant du 23 octobre 2000 et visant à une évolution de la qualité des eaux d'ici 2015, ce diagnostic immobilier (diagnostic assainissement des eaux) concerne tout autant les collectivités que les particuliers.

Dès le 1^{er} janvier 2011, toute transaction d'un bien immobilier non raccordé au réseau de collecte des eaux usées devra être accompagnée de ce diagnostic assainissement des eaux certifiant le bon fonctionnement de ses installations.

1000

Le diagnostic des installations d'assainissement non collectif



Étude rédigée par
Thierry Delesalle
et Stanislas Seguin

Thierry Delesalle est notaire à Paris

Stanislas Seguin est notaire assistant, étude
Delesalle, diplômé du CFPN de Paris

1. Rappel des textes

1 - La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis à la charge des communes l'obligation de contrôler les installations d'assainissement non collectif au plus tard le 31 décembre 2012. Un arrêté du 7 septembre 2009 a défini les modalités de l'exécution de la mission de contrôle exercée par la commune, en application des articles L. 2224-8 et R. 2224-17 du Code général des collectivités territoriales, sur les installations d'assainissement non collectif mentionnées à l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

Il résulte de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique que « *les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées doivent être équipés d'une installation d'assainissement non collectif* »

Depuis, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et plus récemment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle II » viennent encadrer la situation en matière d'assainissement non collectif.

Enfin, l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique dispose que « *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, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur ».

Ledit article précise que le contrôle s'applique à l'immeuble à usage d'habitation. On est amené à s'interroger sur la nécessité d'un tel document en cas de vente d'un immeuble à usage mixte (habitation et professionnel) où il serait loisible de penser que le diagnostic est obligatoire.

Au-delà de ces observations, le point important est l'entrée en vigueur anticipée de ce diagnostic d'assainissement collectif : la date initiale du 1^{er} janvier 2013 est modifiée et remplacée par celle du 1^{er} janvier 2011.

2. Champ d'application

A. - Définition

2 - L'assainissement a pour objectif de protéger la santé et la salubrité publiques, ainsi que l'environnement contre les risques liés au rejet des eaux usées et pluviales notamment domestiques. L'assainissement est collectif ou non collectif.

L'assainissement comporte deux volets :

- Le traitement des eaux usées : il existe deux types d'eaux usées domestiques :

- les eaux grises : lavabos, cuisine, lave-linge, douche, etc. ;

- les eaux vannes : eaux des toilettes.

- Le traitement des eaux pluviales

L'assainissement des eaux usées domestiques est dit **collectif** lorsque l'habitation est raccordée à un réseau communal d'assainissement ; ce raccordement est obligatoire dans les deux ans à compter de la mise en service du réseau.

On désigne par assainissement **non collectif** (ANC) (appelé aussi assainissement autonome) toute installation d'assainissement effectuant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques, ou assimilées, des habitations non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être évacuées séparément par rejet au fossé, infiltration sur place dans un puits perdu, ou avec une installation permettant de la récupérer pour les usages autres que la consommation humaine (arrosage, piscines privées, lavage des voitures, eau destinée aux sanitaires sous certaines conditions...) En aucun cas, elles ne doivent être orientées dans l'installation d'assainissement non collectif.

Les communes ont l'obligation d'établir sur leur territoire les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

B. - Répartition des rôles

1° L'obligation du vendeur

3 - Le vendeur doit fournir un diagnostic d'installation d'assainissement non collectif daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente. Si cet état date de plus de trois ans ou est inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

D'ores et déjà une question se pose : la durée de trois ans doit-elle s'apprécier par rapport à la date de la signature de la promesse synallagmatique, à la date de la levée d'option ou s'agit-il simplement de l'acte définitif, à savoir l'acte authentique.

L'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique précise que le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif est joint au dossier de diagnostic technique (DDT).

L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation précise à son tour que ce DDT doit être « *annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse de vente, à l'acte de vente* ».

Une précision importante est introduite par l'insertion d'un alinéa dans l'article L. 271-4 du CCH relatif au dossier de diagnostic technique : « *En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente* ».

Il faut donc en conclure que la durée de validité doit s'apprécier à l'acte authentique.

Il s'agit d'une innovation de la part du législateur qui en souhaitant éviter le champ d'application de la vente d'immeuble à rénover impose à l'acquéreur d'effectuer les travaux de mise en conformité dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

À préciser que l'article L. 1331-8 du Code de la santé publique dispose que « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* »

Avant la rédaction de l'avant-contrat de vente il devient nécessaire, à partir du 1^{er} janvier 2011, d'exiger la production du diagnostic ANC daté de moins de trois ans

Le prix de vente sera donc fixé en fonction de la nécessité des travaux d'où l'importance de produire lors de la négociation le diagnostic prévu à l'article L. 271-4 du CCH et au moins un devis de mise en conformité de l'installation.

2° Qui est compétent ?

4 - Le point important à préciser est qu'aucun diagnostiqueur n'est habilité pour effectuer le diagnostic de contrôle d'assainissement non collectif car aucun organisme professionnel ne dispense de certification.

Les pouvoirs publics ont en effet décidé que, pour ce diagnostic, c'est la commune qui est compétente pour réaliser le contrôle par l'intermédiaire des Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales.

Ces SPANC devaient être créés au plus tard le 1^{er} janvier 2006.

La compétence peut cependant être transférée à un groupement de communes (syndicat intercommunal ou mixte, communauté de communes ou d'agglomération) existant ou institué spécialement pour assurer cette mission.

L'entité responsable de l'organisation du SPANC peut soit assurer ce service directement en régie à l'aide de ses moyens propres, soit en déléguer l'exploitation à une société privée. Ainsi, la mission de contrôle est exclusivement réalisée par le SPANC.

Le service public d'assainissement non collectif est chargé de contrôler les installations d'assainissement non collectif des particuliers. Le service de contrôle peut être le cas échéant complété par un service d'entretien.

En cas de construction, le SPANC émet un avis sur le projet d'assainissement et réalise le contrôle avant le remblaiement.

Pour une habitation existante, le SPANC réalise un contrôle et donne le diagnostic qui permet de savoir si l'installation est bien en accord avec la loi.

Pour information, à défaut, et en

l'absence de vente le propriétaire devra faire les travaux et ceux-ci resteront à sa charge et devront être effectués dans un délai de quatre ans à compter de la notification du document de contrôle. Dans les deux cas, le propriétaire a l'obligation de payer une redevance pour ces contrôles. Avec l'accord écrit du propriétaire, le SPANC vérifiera ensuite l'état et l'entretien de l'installation selon une périodicité qui ne peut excéder dix ans.

3° Sanction en l'absence de certificat valable

5 - L'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique ne précise rien mais l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu' « en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente de ce document en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. »

Il est possible de prévoir dans le contrat de vente et même à l'avant-contrat les conséquences du défaut d'information de l'acquéreur relative à l'assainissement dont le juge peut sanctionner le non-respect sur le fondement du vice du consentement, du vice caché ou de la non-conformité.

DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF C. santé publ., art. L. 1331-11-1

Immeubles concernés	Obligations	Éléments contrôlés	Délai de validité	Sanctions
Bien immobilier à usage mixte (habitation et professionnel) non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> - Annexer le document établi lors du contrôle des installations d'assainissement en vertu de l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique à toute promesse de vente (ou à défaut à la vente) - Entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011 	<ul style="list-style-type: none"> - Conformité de l'installation contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : <ul style="list-style-type: none"> • vérification de la conception et de l'exécution des installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de dix ans ; • diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant si nécessaire une liste de travaux à effectuer. - Si installation non conforme, travaux à effectuer dans l'année de la vente. 	3 ans	La clause d'exonération de garantie pour vice caché ne peut être stipulée en l'absence de document (quel que soit le vice, en l'absence de précision de la loi...)

Depuis, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et plus récemment la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle II » viennent encadrer la situation en matière d'assainissement non collectif.

Enfin, l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique dispose que « *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, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

Si le contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur ».

Ledit article précise que le contrôle s'applique à l'immeuble à usage d'habitation. On est amené à s'interroger sur la nécessité d'un tel document en cas de vente d'un immeuble à usage mixte (habitation et professionnel) où il serait loisible de penser que le diagnostic est obligatoire.

Au-delà de ces observations, le point important est l'entrée en vigueur anticipée de ce diagnostic d'assainissement collectif : la date initiale du 1^{er} janvier 2013 est modifiée et remplacée par celle du 1^{er} janvier 2011.

2. Champ d'application

A. - Définition

2 - L'assainissement a pour objectif de protéger la santé et la salubrité publiques, ainsi que l'environnement contre les risques liés au rejet des eaux usées et pluviales notamment domestiques. L'assainissement est collectif ou non collectif.

L'assainissement comporte deux volets :

- Le traitement des eaux usées : il existe deux types d'eaux usées domestiques :
 - les eaux grises : lavabos, cuisine, lave-linge, douche, etc. ;
 - les eaux vannes : eaux des toilettes.
- Le traitement des eaux pluviales

L'assainissement des eaux usées domestiques est dit **collectif** lorsque l'habitation est raccordée à un réseau communal d'assainissement ; ce raccordement est obligatoire dans les deux ans à compter de la mise en service du réseau.

On désigne par assainissement **non collectif** (ANC) (appelé aussi assainissement autonome) toute installation d'assainissement effectuant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques, ou assimilées, des habitations non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être évacuées séparément par rejet au fossé, infiltration sur place dans un puits perdu, ou avec une installation permettant de la récupérer pour les usages autres que la consommation humaine (arrosage, piscines privées, lavage des voitures, eau destinée aux sanitaires sous certaines conditions...) En aucun cas, elles ne doivent être orientées dans l'installation d'assainissement non collectif.

Les communes ont l'obligation d'établir sur leur territoire les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

B. - Répartition des rôles

1° L'obligation du vendeur

3 - Le vendeur doit fournir un diagnostic d'installation d'assainissement non collectif daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente. Si cet état date de plus de trois ans ou est inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

D'ores et déjà une question se pose : la durée de trois ans doit-elle s'apprécier par rapport à la date de la signature de la promesse synallagmatique, à la date de la levée d'option ou s'agit-il simplement de l'acte définitif, à savoir l'acte authentique.

L'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique précise que le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif est joint au dossier de diagnostic technique (DDT).

L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation précise à son tour que ce DDT doit être « *annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse de vente, à l'acte de vente* ».

Une précision importante est introduite par l'insertion d'un alinéa dans l'article L. 271-4 du CCH relatif au dossier de diagnostic technique : « *En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente* ».

Il faut donc en conclure que la durée de validité doit s'apprécier à l'acte authentique.

Il s'agit d'une innovation de la part du législateur qui en souhaitant éviter le champ d'application de la vente d'immeuble à rénover impose à l'acquéreur d'effectuer les travaux de mise en conformité dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

À préciser que l'article L. 1331-8 du Code de la santé publique dispose que « *Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.* »