

OBLIGATION DE CONTRÔLE DE L'ASSAINISSEMENT LORS DES VENTES IMMOBILIERES

Les AGENTS IMMOBILIERS et les NOTAIRES sont des professionnels en charge des activités de négoce des biens immobiliers et des transactions entre des vendeurs et des acheteurs.

Ils exercent leur activité dans le cadre d'un mandat c'est-à-dire qu'ils agissent au nom et pour le compte du vendeur.

Le mandat transfère les responsabilités qui incombent au vendeur vers le professionnel, notamment **l'obligation de fournir un dossier de diagnostic technique à l'acquéreur** visant à l'informer sur les caractéristiques et l'état du bien mis en vente.

LA PROPRIETE EST EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.

L'obligation de contrôle est prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (article L271-4 à L271-6), qui dispose que le document établi à l'issue du contrôle des installations d'Assainissement Non Collectif doit compléter le dossier de diagnostic technique. Cette disposition a été introduite par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 31 décembre 2006, modifiant l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le contrôle de l'assainissement non collectif doit obligatoirement être joint à l'acte de vente à partir du 1^{er} janvier 2011 (L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, Modifié par Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 160)

LA PROPRIETE EST EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF.

Le contrôle d'assainissement est obligatoire

- pour appliquer l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.
Il est indispensable de valider que l'immeuble est effectivement raccordé au réseau d'assainissement. La présence d'un réseau dans la rue de desserte, n'est pas un gage suffisant de raccordement effectif.
- parce que le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC le prévoit en son article 8.10.
En application du Code de la Santé Publique art.1331-4 et 1331-11, la collectivité peut contrôler le maintien en bon fonctionnement des branchements ainsi que la qualité des eaux rejetées. Elle en définit les conditions de réalisation. Les délibérations SIARNC du 21 juin 2007 et du 14 décembre 2010 précisent les modalités et le prix du contrôle de branchement lors des ventes immobilières.

Le contrôle de l'assainissement collectif est obligatoire au titre du règlement local d'assainissement, en application du Code de la Santé Publique, et indirectement au titre de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

REFERENCES JURIDIQUES

DELIBERATION SYNDICALE DU 21/06/2007

«A chaque transaction immobilière, conformément à l'application des règlements d'assainissement du SIARNC et du Département,

Afin que toutes les constructions soient conformes à la réglementation (...)

AUTORISE Monsieur le Président et les services du SIARNC à réaliser tous les contrôles nécessaires pour vérifier aussi bien les assainissements collectifs et les assainissements non-collectifs »

DELIBERATION SYNDICALE DU 14/12/2010

« **DECIDE** de fixer le tarif forfaitaire du contrôle de conformité du branchement à l'assainissement collectif des propriétés faisant l'objet d'une vente immobilière à 175 € HT, correspondant au coût de ce contrôle, à compter du 1^{er} janvier 2011 »

REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF SIARNC

ARTICLE 8.10 - CONTROLE DE BRANCHEMENT

En vertu de l'article L.1331 - 4 du Code de la Santé Publique, il appartient au SIARNC d'assurer le contrôle de la conformité des branchements afin de vérifier le respect des dispositions du présent règlement, notamment la destination des eaux usées et pluviales. (...)

Le certificat de conformité du branchement au réseau public de collecte des eaux usées ne peut être valablement délivré que par le SIARNC à l'initiative ou avec l'accord du propriétaire. Ce certificat permet de sécuriser une transaction immobilière, par le constat de la conformité, ou la mise au jour d'une non-conformité, qui entre alors dans le champ de la transaction.

Le certificat de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est à la charge financière du demandeur du contrôle dans le cadre de ventes immobilières.

Les travaux de mise en conformité du branchement suite au constat dressé par le SIARNC sont à la charge du propriétaire de l'immeuble concerné (...)»

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Art L1331-4 : « ... Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement (...) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires. La commune en contrôle la qualité d'exécution et **peut également contrôler leur maintien en bon état de fonctionnement.**

Art L1331-11 : « Les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées :

1. Pour l'application des articles L. 1331-4 et L. 1331-6 ;
2. Pour procéder à la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif prévue au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;
3. Pour procéder à l'entretien et aux travaux de réhabilitation et de réalisation des installations d'assainissement non collectif en application du même III ;
4. Pour assurer le contrôle des déversements d'eaux usées autres que domestiques.

En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions visées aux 1°, 2° et 3° du présent article, l'occupant est astreint au paiement de la somme définie à l'article L. 1331-8, dans les conditions prévues par cet article.

CODE DE LA CONSTRUCTION

Art L2710-4

Modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 160

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du code de la santé publique.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante (...).

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.

Art L2710-6

Modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 160

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (...).

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.