

Les installations d'assainissement non collectif

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II ») a sensiblement modifié les règles applicables en la matière. L'Institut notarial des collectivités locales (INCL), l'Institut notarial de l'immobilier (Indi) et l'Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement (Inere) vous proposent ce cahier détachable de quatre pages pour mieux comprendre le nouveau dispositif.

L'assainissement a pour objectif de protéger la santé et la salubrité publique, ainsi que l'environnement contre les risques liés au rejet des eaux usées et pluviales notamment domestiques. Il 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.

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'ANC.

Le contrôle des installations d'assainissement non collectif par les communes

Ce contrôle incombe aux communes qui, pour l'assurer, ont pour la plupart créé un service public spécifique : le SPANC ou service public d'assainissement non collectif. Cette 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. La gestion de ce service peut être assurée soit en régie directe, soit dans le cadre d'une délégation de service public.

> L'article 159 de la loi du 12 juillet 2010 modifie la mission de contrôle des communes en matière d'installations d'assainissement non collectif. Désormais, l'article L. 2224-8 III du CGCT précise que cette mission consiste :

« 1° Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter, en un examen préalable de la conception joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution. À l'issue du contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires.

2° Dans le cas des autres installations, en une vérification du fonctionnement et de l'entretien. À l'issue du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement. »

On notera qu'auparavant il n'existait aucune coordination entre les procédures ordinaires de contrôle des installations d'ANC et les demandes d'autorisation de construire ou de réhabilitation. La loi Grenelle II a donc corrigé le dispositif sur ce point.

> Les communes doivent effectuer ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder 10 ans (au lieu de 8 dans le précédent dispositif). Elles peuvent assurer, avec l'accord écrit du propriétaire, l'entretien, les travaux de réalisation et les travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif prescrits dans le document de contrôle.

Elles peuvent en outre assurer le traitement des matières de vidange des installations d'assainissement non collectif. Elles peuvent fixer des prescriptions techniques, notamment pour l'étude des sols ou le choix de la filière, en vue de l'implantation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif (même texte).

Les modalités d'exécution de la mission de contrôle exercée par les communes, ainsi que les prescriptions techniques relatives à l'ANC sont précisées par un arrêté du 2 août 2010.

> L'article 159 modifie également l'article L.1331-1-1 du code de la santé publique. Désormais, si le propriétaire d'une installation d'ANC doit en faire faire la vidange par une personne agréée par le préfet, l'entretien régulier quant à lui peut être réalisé par toute autre personne, y compris par le propriétaire lui-même.

Si le propriétaire ne respecte pas ses obligations de mise en conformité et d'entretien, la commune peut procéder

d'office aux travaux requis, aux frais du propriétaire, après une mise en demeure restée infructueuse. L'article L.1331-11 du code de la santé publique, dans sa rédaction issue de l'article 160 de la loi du 12 juillet 2010, autorise désormais les agents du SPANC à accéder aux propriétés privées pour procéder à leur mission de contrôle ainsi qu'à l'entretien et aux travaux de réhabilitation et de réalisation des installations d'assainissement non collectif.

Le diagnostic des installations d'assainissement non collectif en questions

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. »

À noter : la loi dite « Grenelle II » a anticipé l'entrée en vigueur 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.

Quand est-il nécessaire d'obtenir un tel diagnostic ?

L'article précité 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.

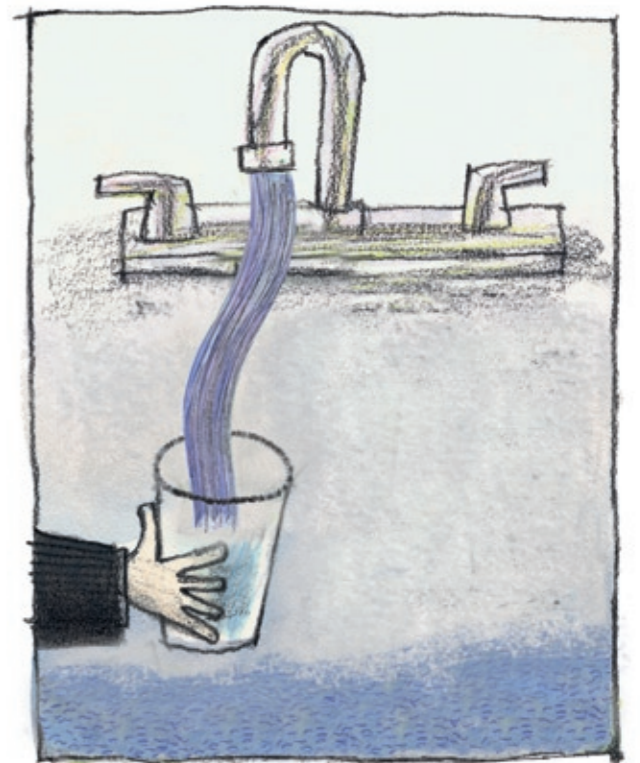
Le texte ne prévoit par ailleurs sa production qu'en cas de vente. Dès lors, qu'en est-il pour les mutations qui ne sont pas des ventes *stricto sensu* : donations, apports à société, échanges, etc. ?

Quelle est l'étendue de l'obligation du vendeur ?

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 visite du SPANC, du rapport du SPANC, de la signature de la promesse synallagmatique, de la levée d'option ou 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 ».

Qui est compétent pour délivrer le diagnostic ?

Aucun diagnostiqueur n'est habilité pour effectuer le diagnostic de contrôle d'assainissement non collectif, car aucun organisme professionnel ne dispense de certification. La commune est compétente pour réaliser le contrôle par l'intermédiaire des SPANC, en vertu de l'article L. 2224-8 du CGCT. 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.

Quelle est la sanction encourue en cas d'absence de certificat valable ?

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.

Quelles sont les conséquences de la non-conformité de l'installation ?

Une précision importante est introduite par le nouvel alinéa 2 de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation relatif au DDT: « 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 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 % ».

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.

Diagnostic des installations d'assainissement non collectif et rédaction de l'avant-contrat

A — Avant-contrat établi après le 1^{er} janvier 2011

Avant la rédaction de l'avant-contrat de vente, il est nécessaire d'exiger la production du diagnostic ANC daté de moins de trois ans. C'est, en effet, dès la mise en vente de l'immeuble que le vendeur doit être informé de l'obligation qui lui incombe de faire constater la conformité de son installation, peu importe alors que le SPANC soit déjà passé pour contrôler l'installation, et l'antériorité de ce passage: le texte impose à l'acquéreur la charge de supporter le coût des travaux de mise en conformité dans le délai d'un an de son acquisition et il faut donc être en mesure, dès l'ouverture des pourparlers, de produire le diagnostic de l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au moins un devis de mise en conformité de l'installation.

À défaut de production de ce diagnostic, le vendeur peut être contraint de faire réaliser ce document.

En cas de non conformité de ladite installation lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un après ledit acte de vente (au lieu de quatre ans dans le cadre général du contrôle, en dehors de toute mutation).

B — Avant-contrat établi avant le 1^{er} janvier 2011

En cas d'avant-contrat de vente signé avant le 1^{er} janvier 2011, pour une régularisation après cette date, il y a lieu de s'interroger quant aux conclusions du diagnostic d'assainissement non collectif qui devra être produit par le vendeur lors de la signature de l'acte authentique.

> Si l'installation est conforme: le contrat de vente pourra être régularisé.

> Si l'installation n'est pas conforme:

- Les travaux sont d'une importance minimale et l'acquéreur décide de les prendre seul à sa charge conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du CCH.

L'acquéreur devra préciser dans l'acte que la prise en charge de ces travaux n'est pas un élément déterminant de son consentement.

- Les travaux sont conséquents, ou l'acquéreur considère que même s'ils sont minimes, il y a une remise en cause de son consentement.

Il y aura lieu d'ouvrir à l'acquéreur une nouvelle faculté de réflexion conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du CCH.

La solution indiquée n'écarte pas la possibilité, qu'en pratique, l'acquéreur sera souvent tenté de demander une diminution du prix. Seul le vendeur sera en mesure d'en apprécier l'opportunité.

Le diagnostic des installations d'assainissement non collectif

Tableau de synthèse

Code de la santé publique, article L. 1331-11-1

Immeubles concernés	Obligations	Éléments contrôlés	Délai de validité	Sanctions
Bien immobilier à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées. En l'état des textes, il est conseillé de faire établir un diagnostic pour les immeubles à usage mixte.	<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. 	Conformité de l'installation contrôlée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC). 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...).

