

Acheteur ou Vendeur d'une maison : ce qu'il faut savoir

LE SPANC, QU'EST-CE QUE C'EST ?

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). C'est le seul service habilité à fournir le document exigible en cas de vente.

EN CAS DE VENTE DE VOTRE BIEN

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées communément appelé « tout-à-l'égout », 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 (toilettes, 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 la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.

QUELLES DEMARCHES POUR LE VENDEUR ?

- 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. Il est obligatoire depuis le 1er janvier 2011, au même titre que d'autres diagnostics immobiliers tels que les diagnostics de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc...

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'à ses frais, un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.

- Le futur acquéreur doit pouvoir disposer du rapport de visite 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 au cas où le vendeur ne les aurait pas faits avant la vente du bien.



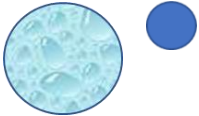
LES ELEMENTS CONTENUS DANS LE RAPPORT DE VISITE

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 nécessaire.



QUELLES DEMARCHES POUR L'ACQUEREUR ?

- 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 qui donnera lieu à un contrôle de conception. Ce dernier permettant de vérifier la faisabilité et la conformité de la filière d'assainissement au regard de la nature de la parcelle d'habitation. Le SPANC doit attester de la conformité du projet avant toute réalisation de travaux.
- Le nouveau propriétaire contacte le SPANC plusieurs jours avant la fin des travaux pour prendre rendez-vous pour le contrôle de bonne exécution avant remblaiement.



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. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

LE ROLE DU NOTAIRE

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.

Le dernier contrôle de bon fonctionnement doit être daté de moins de 3 ans.

Si cela n'est pas le cas, un nouveau contrôle doit être réalisé.

Pour contacter le SPANC du territoire de la CC3F :



CC3F
Service SPANC
4, route de Châtillon
52120 CHATEAUVILLAIN
Tél : 03 25 01 38 53 – email : cc3f@wanadoo.fr