



**NOTE D'INFORMATIONS CONCERNANT LA VENTE D'UN BIEN
DISPOSANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Le propriétaire vendeur

fournit au notaire le rapport du SPANC de moins de 3 ans.



Le notaire

remet ce rapport à l'acheteur avant la promesse de vente

L'acheteur

sait si des travaux doivent être engagés.

Le propriétaire vendeur,

s'il y a des travaux, en est responsable mais peut décider de ne pas les faire.



Le notaire

en informe le futur acheteur.
Une négociation entre le vendeur et l'acheteur peut alors s'engager.

L'acheteur,

si les travaux n'ont pas été réalisés, en prend la responsabilité. Il dispose d'un an après la vente pour se mettre en conformité.



Le SPANC

Est contacté par le propriétaire afin que celui-ci respecte la procédure (voir la marche à suivre ci-jointe)



Attention !

Dans tous les cas, le non-respect de la réglementation expose le contrevenant à une pénalité financière





Rappel réglementaire

Article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : « 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, à l'acte authentique de vente... Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivant : ... 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 correspondants... 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 de un an après l'acte de vente.** »

Article L.1331-8 du Code de la Santé Publique : pénalités financières applicables soit :

- aux propriétaires d'immeubles non équipés d'une installation d'assainissement autonome, alors que l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public de collecte,

- aux propriétaires dont l'installation n'est pas en bon état de fonctionnement ou n'ayant pas pris en compte les conclusions de l'ancien rapport du SPANC,

- aux propriétaires faisant réaliser leur vidange par une entreprise non agréée,

- aux usagers refusant le passage du SPANC

Article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique : 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 daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique... Si le contrôle des installations est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur.

Article 13.1.1 du Règlement de service du SPANC : Pénalité en cas d'obstacle à l'accomplissement des missions du SPANC :

En application de l'article L. 1331-11 du Code de la Santé Publique, l'entrave faite à l'accomplissement des missions des agents du SPANC expose l'occupant de l'immeuble au paiement de la pénalité financière prévue par l'article L.1331-8 du même code.

Le montant de cette pénalité représente une majoration de 100 % du contrôle dont a fait l'objet l'installation.

Article 13.1.2 du Règlement de service du SPANC : Pénalité en cas d'absence d'installation ou de mauvais état de fonctionnement : L'absence d'installation d'assainissement non collectif réglementaire sur un immeuble qui doit en être équipé, son mauvais état de fonctionnement et/ou la **non-prise en compte des conclusions** du précédent rapport du SPANC imposant des travaux expose le propriétaire de l'immeuble au paiement de la pénalité financière prévue par l'article L.1331-8 du Code de la santé publique.

Le montant de cette pénalité représente une majoration de 100% du contrôle dont a fait l'objet l'installation.

Délibération N°219.17 du 17 juillet 2017 précisant le montant de la pénalité financière prévue par l'article L.1331-8 du Code de la santé publique auprès des propriétaires d'installations ANC n'assurant pas leurs obligations.

Procédure du SPANC et pénalité financière

Dans le cas où le propriétaire-vendeur n'a pas fait réaliser les travaux et en l'absence de démarche de la part de l'acquéreur, **passé le délai légal de 12 mois après la vente, le SPANC procède systématiquement à un contrôle de l'installation.** Le nouveau propriétaire est alors mis en demeure de mettre en œuvre une procédure de régularisation sous 6 mois en déposant une demande d'autorisation d'installation d'une installation d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation. Dans les 6 mois faisant suite à l'avis favorable du SPANC, les travaux devront être réalisés conformément aux textes en vigueur.

Dans le cas contraire l'acquéreur s'expose au paiement d'une pénalité financière renouvelée annuellement jusqu'à la mise en conformité de son installation.