

**POINT SUR LES TRANSACTIONS  
IMMOBILIERES EN RELATION AVEC  
LE SYNDICAT DES TROIS CANTONS**

**LE 27/06/2013**



# ORDRE DU JOUR

- 1/ Rappel réglementaire
- 2/ Réalisation du diagnostic assainissement
- 3/ Informations à donner à l'acquéreur
- 4/ Organisation du contrôle des mises en conformité suite aux ventes
- 5/ Suivi des abonnés en cas de mutations par  
LYONNAISE DES EAUX

# RAPPEL REGLEMENTAIRE

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a avancé la date précédemment fixée par la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 pour la fourniture du rapport de visite du SPANC, qui doit être remis par le vendeur à l'acquéreur d'un immeuble ou partie d'immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau de collecte des eaux usées.
- Ce document est obligatoire dans le dossier technique de la vente depuis le 1er janvier 2011.
- Cette disposition avait pour but d'accélérer la réhabilitation du parc des installations d'ANC dont l'état n'est pas satisfaisant sur le territoire français, entraînant de risques de pollution de l'environnement et des dangers pour la santé des personnes

# RAPPEL REGLEMENTAIRE

- 1/ **le vendeur** d'un logement équipé d'une installation d'assainissement non collectif doit fournir dans le dossier de diagnostic immobilier joint à tout acte (ou promesse) de vente, **un document daté de moins de 3 ans délivré par le SPANC**, informant l'acquéreur de l'état de l'installation.
- 2/ si l'installation est non-conforme, **l'acquéreur** dispose d'un an pour la mettre en conformité

# REALISATION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT PAR LE SPANC

2 cas :

- le vendeur dispose d'un contrôle de moins de 3 ans, il peut le joindre au diagnostic immobilier :
- le contrôle date de + de 3 ans , un nouveau diagnostic est nécessaire

# REALISATION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT PAR LE SPANC

Contenu du diagnostic :

- 1<sup>er</sup> cas : il peut s'agir d'un contrôle de fonctionnement de l'installation (contrôle périodique réalisé tous les 4 ans sur le syndicat)
- 2<sup>ème</sup> cas : il peut s'agir d'un diagnostic spécifique à la vente



contrôle de fonctionnement  $\neq$  diagnostic

# REALISATION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT PAR LE SPANC

Modèle de contrôle périodique de bon  
fonctionnement



transmission de la fiche de contrôle  
fonctionnement au vendeur sur demande  
écrite de sa part (mail ou courrier) dans un  
délai de 48 h

# REALISATION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT PAR LE SPANC

Modèle de diagnostic assainissement



## REALISATION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT PAR LE SPANC

Dans le cas d'un diagnostic spécifique suite à une demande écrite du vendeur :

Délai de réalisation : ~ 1 mois

Coût : 200 €

# INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Cas rencontré : suite à l'achat d'une maison, M. X nous a contacté pour savoir quels travaux de réhabilitation il devait réaliser. Il pensait que le coût des travaux serait de l'ordre de 4000 €, or ceux-ci ont coûté le double.

↳ le coût des travaux de mise en conformité dépend du choix de la filière d'assainissement à mettre en place et du dimensionnement de l'installation qui varie en fonction de la capacité d'accueil de l'habitation.



Ce coût peut parfois dépasser 10 000 €

# INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Si des travaux de réhabilitation sont nécessaires, le nouveau propriétaire doit :

- d'une part, contacter le Syndicat pour la validation de son projet de réhabilitation d'assainissement et
- d'autre part, le prévenir dès le commencement des travaux afin de pouvoir fixer un rendez-vous pour en contrôler la bonne réalisation avant remblaiement

**Coût : 75 €.**

# SUIVI DES MISES EN CONFORMITE

Problèmes rencontrés :

- Si le vendeur possède un contrôle daté de moins de 3 ans, il ne consulte pas le SPANC qui n'est donc pas informé de la vente
- Si le SPANC réalise le diagnostic assainissement avant la vente, il n'a pas connaissance de l'aboutissement de la vente ni de l'identité de l'acquéreur

↳ **Vérification des mises en conformité impossible, l'objectif de la loi n'est pas atteint**

# SUIVI DES MISES EN CONFORMITE

## PROPOSITION :

- Les études notariales et les agences immobilières peuvent-elles transmettre annuellement ou semestriellement la liste des ventes (**date de signature, coordonnées de l'acquéreur**) qu'elles enregistrent ?

# SUIVI DES ABONNES LORS DES MUTATIONS

LYONNAISE DES EAUX