

Assainissement Non Collectif

Notaires de France

Assainissement Non Collectif

- A l'occasion d'une vente d'immeuble ou, plus généralement, de biens et droits immobiliers, une information aussi précise qu'abondante doit être fournie à l'acquéreur.

Assainissement Non Collectif

- Les législateurs successifs ont ainsi multiplié le nombre de diagnostics permettant d'éclairer au mieux le consentement des parties.

Assainissement Non Collectif

- Pour illustrer cette tendance, on peut noter que le dernier diagnostic en date va entrer en vigueur à compter du 1er novembre 2007 :
"État de l'installation intérieure de gaz".

Assainissement Non Collectif

- Dans cette logique, le législateur en est venu à aborder :
 - ◆ la question de l'assainissement ou, plus précisément,
 - ◆ les questions relatives aux obligations qui pèsent sur les propriétaires d'immeubles en ce qui concerne l'évacuation des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Assainissement Non Collectif

- Ainsi la LEMA
(Loi sur l'eau et les milieux
aquatiques)
du 30 décembre 2006
est venue renforcer
les obligations d'informations
précontractuelles
dans le cadre des ventes
d'immeubles.

Assainissement Non Collectif

- **BREF RAPPEL
DES DISPOSITIONS
JURIDIQUES EN VIGUEUR**

Assainissement Non Collectif

- Précédemment à la LEMA, la législation existante exposait déjà le propriétaire d'un immeuble, qui en envisage la vente, à certaines contraintes, qui viennent d'être renforcées par la loi précitée

Assainissement Non Collectif

- Dans un premier temps, il convient de distinguer selon que le bien se trouve ou non dans une zone d'assainissement collectif :

Assainissement Non Collectif

- En cas de présence d'un réseau collectif,
le propriétaire a l'obligation de se raccorder à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune

Assainissement Non Collectif

- En conséquence, tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payé si son immeuble avait été raccordé. De surcroît, faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire.

Assainissement Non Collectif

- Par ailleurs,
le bien peut ne pas être situé
dans une zone dotée
d'un assainissement collectif.

Assainissement Non Collectif

- En effet, selon la loi, les communes de moins de 2000 habitants ne sont pas tenues d'installer un réseau collectif dans les parties de leur territoire qui ne sont pas densément urbanisées (à contrario les communes d'au moins 2000 habitants sont tenues de le faire).

Assainissement Non Collectif

- D'autre part,
ces dernières peuvent délimiter
dans leur P.L.U.
des zones non concernées
par l'assainissement collectif.

Assainissement Non Collectif

- Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone d'exemption, la loi prévoit :
qu'il doit être "doté d'un assainissement autonome, dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement".

Assainissement Non Collectif

- L'article L2224-7 du Code Général des Collectivités Territoriales imposait aux communes de contrôler les systèmes d'assainissement non collectif au plus tard le 31 décembre 2005.
- La nouvelle loi sur l'eau a repoussé l'échéance et a prévu que le délai maximum accordé aux communes pour satisfaire à cette obligation était reporté au plus tard le 31 décembre 2012.

Assainissement Non Collectif

- Pour autant cela ne signifie pas que le notaire ne doit pas s'intéresser, avant le 1er janvier 2013, au système d'assainissement des immeubles dont il est chargé de la vente.

Assainissement Non Collectif

- En effet l'article L-2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales réécrit dispose :
"que pour les immeubles non raccordés au réseau collectif, les communes assurent le contrôle des installations, assainissement non collectif..."

Assainissement Non Collectif

- Cette mission de contrôle est effectuée :
 - ◆ soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de huit ans,
 - ◆ soit par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant si nécessaire, une liste des travaux à effectuer.

Assainissement Non Collectif

- Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder huit ans..."

Assainissement Non Collectif

- Il résulte de ce texte :
 - ◆ que le notaire chargé d'une vente d'immeuble disposant d'un assainissement autonome devra demander à la commune, si elle a déjà décidé de procéder au contrôle des installations d'assainissement non collectif ;

Assainissement Non Collectif

- Il résulte de ce texte :
 - ◆ en cas de réponse positive, le notaire devra solliciter du vendeur une attestation précisant la situation de l'immeuble, à cet égard.

Assainissement Non Collectif

- Par ailleurs l'article L1331-11-1 du code de la santé publique, "lors de la vente 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 est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux art L271-4 et 5 du code de la construction et de l'habitation".

Assainissement Non Collectif

- Ainsi à l'occasion de la vente d'un immeuble dans une commune ayant déjà procédé au contrôle des installations d'assainissement autonome,
le notaire chargé d'instrumenter devra veiller à ce que le document établi à l'issu du contrôle soit produit par le vendeur.
A défaut, ce dernier ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Assainissement Non Collectif

- En revanche si le vendeur produit le document résultant du contrôle, ce dernier pourra mettre les travaux, imposés pour la mise aux normes de l'installation, à la charge de son acquéreur. Ces travaux devant être réalisés dans les quatre ans suivant la réalisation du contrôle.

Assainissement Non Collectif

- On note toutefois que cet article L 1331-11-1 du code de la santé publique n'entrera en vigueur qu'à compter du 1er janvier 2013.
Ainsi, à ce jour, le document établi à l'issue du contrôle du réseau d'assainissement autonome n'a pas à être joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L271-4 et 5.

Assainissement Non Collectif

- Certaines dispositions de la loi sur l'eau sont cependant entrées en vigueur le 1er janvier 2007

et notamment l'article L 1331-1-1 du code de la santé publique prévoyant la délivrance par la commune, au propriétaire de l'installation d'assainissement non collectif, du document résultant du contrôle.

Assainissement Non Collectif

- De fait, il semble nécessaire au notaire de se renseigner auprès des communes pour savoir si elles ont décidé de contrôler les systèmes d'assainissement autonome et dans l'affirmative, il devra exiger des propriétaires le document résultant du contrôle dudit système, afin de ne pas voir leur responsabilité mise en cause pour atteinte à leur obligation d'information.

Assainissement Non Collectif

- Ex : Arrêt du 29 janvier 2003 :
Dans le cadre de la vente d'une maison à usage d'habitation,
l'acte authentique contenait la clause suivante :
" le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu n'est pas raccordé au tout à l'égout. Il est desservi par une installation d'assainissement individuel".

Assainissement Non Collectif

- Certes la loi LEMA prévoit qu'un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif soit joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L271-4 et 5 du CCH, mais ce dispositif ne sera applicable qu'à compter du 1er janvier 2013.

Assainissement Non Collectif

- Toutefois, cela ne remet absolument pas en cause l'obligation précontractuelle de renseignement pesant sur le vendeur en vertu de l'article 1602 du code civil suivant lequel :
"le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.
Tout acte obscur ou ambiguë s'interprète contre le vendeur".

Assainissement Non Collectif

- Ainsi en l'espèce, le vendeur doit porter à la connaissance de l'acquéreur la défaillance du système d'assainissement non collectif.

Il pourra être retenu l'obligation de délivrance pesant sur le vendeur

voir le dol par réticence

s'il est prouvé une intention de tromper.

Assainissement Non Collectif

- Par ailleurs pourra être également retenu la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation de conseil. En effet, si la commune a déjà effectuée le contrôle de l'assainissement, l'acquéreur pourra reprocher au notaire de ne pas lui avoir conseillé de demander au vendeur le document attestant de l'état de l'installation d'assainissement

Assainissement Non Collectif

LA PRATIQUE NOTARIALE

Assainissement Non Collectif

**Le rôle du notaire,
rédacteur
de l'avant-contrat**

Assainissement Non Collectif

- En sa qualité d'officier public, le notaire est tenu à un devoir de conseil, corollaire indissociable de sa mission d'authenticité.
Ainsi sa conduite doit être essentiellement guidée par un devoir d'information auprès des parties contractantes.

Assainissement Non Collectif

- En effet,
la mise en conformité d'une installation
d'assainissement
ou d'écoulement des eaux pluviales
peut représenter une dépense
importante
et avoir des conséquences sur les
conditions financières de la vente
projetée.

Assainissement Non Collectif

- En conséquence et dans la mesure du possible, il est vivement recommandé que le notaire rédacteur de l'avant-contrat puisse informer tant le vendeur que l'acquéreur de la teneur des obligations en matière d'assainissement et des risques juridiques liés à une absence de conformité ou de justification de conformité.

Assainissement Non Collectif

- Le notaire n'a pas, à l'heure actuelle, la possibilité d'obliger les parties à attendre les justifications du vendeur avant de signer l'avant-contrat, aucune disposition dans ce sens n'étant à ce jour de droit positif.

Assainissement Non Collectif

- En revanche, l'intérêt même des parties incite à recommander de ne définir les conditions de leur projet qu'après avoir obtenu ces informations dans les termes et selon les modalités évoqués, au besoin en les invitant à reporter la signature de l'avant-contrat.

Assainissement Non Collectif

- Si les parties insistent pour que l'avant-contrat soit signé avant que ne soit apportée la justification de la conformité, le notaire invitera alors les parties à définir une solution dans l'hypothèse où le vendeur ne pourrait pas justifier de la conformité préalablement à la signature de l'acte notarié de vente.

Assainissement Non Collectif

- Deux solutions peuvent notamment être proposées, au besoin avec des adaptations :

Assainissement Non Collectif

- 1) soit le vendeur s'engage à effectuer les travaux nécessaires aux fins de justifier de la conformité avant la signature de l'acte notarié de vente ;

Assainissement Non Collectif

- 2) soit l'acquéreur,
dûment informé des risques juridiques et financiers d'un non raccordement ou d'une installation non conforme,
accepte de passer outre et d'acquiescer en faisant son affaire personnelle des travaux
qui s'avèreraient nécessaires et de l'obtention de la conformité.

Assainissement Non Collectif

**Le rôle du notaire,
non rédacteur
de l'avant-contrat**

Assainissement Non Collectif

- Lorsque les parties ont déjà régularisé un avant-contrat, elles-mêmes ou avec l'aide d'une agence immobilière, le notaire reste tenu de délivrer aux parties les informations et conseils sur la réglementation applicable.

Assainissement Non Collectif

- Il doit aussi alerter le vendeur quant à ses obligations et insister sur les risques juridiques et financiers encourus par l'acquéreur en cas de non-conformité.

Assainissement Non Collectif

- Aussi, à l'instar de ce que nous venons de dire dans l'hypothèse où le notaire tient la plume de l'avant-contrat, il serait ici également souhaitable de s'enquérir auprès du vendeur de la situation du bien au regard de cette réglementation et de l'inviter à faire contrôler la conformité de son installation.

Assainissement Non Collectif

- Et pour le cas où le vendeur s'y opposerait, le notaire devra proposer des mesures contractuelles destinées à prévoir les conséquences de la situation, même si, il faut bien le concéder, il ne peut le faire avec la même force que s'il avait été le rédacteur de l'avant-contrat.

Assainissement Non Collectif

- En toute hypothèse, il sera prudent de conserver la trace écrite de l'information et des conseils aux parties et de leur décision.

Assainissement Non Collectif

Merci de votre écoute.