

# Un 8<sup>e</sup> diagnostic obligatoire pour la vente de logements

Le dossier technique annexé à la promesse de vente d'un bien immobilier s'enrichit d'un nouveau document dans les zones non reliées au tout-à-l'égout :

le diagnostic assainissement. Près de 6 millions de logements sont concernés.

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les vendeurs d'un bien immobilier non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées (tout-à-l'égout) doivent annexer au compromis de vente un diagnostic assainissement. Ce document n'est ni plus ni moins que le rapport établi à l'issue du contrôle de leur installation individuelle de traitement des eaux usées. Après avoir

obligé les communes ne disposant pas de tout-à-l'égout à prendre en charge l'assainissement non collectif (en créant pour cela des organismes spécifiques, les services publics d'assainissement non collectif - Spanc), le législateur leur a imposé de procéder à un audit systématique de

toutes les installations d'assainissement individuelles au plus tard avant le 31 décembre 2012, puis de mettre en place un contrôle périodique : au maximum tous les 8 ans (art. 54 de la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30.12.06). C'est seulement à compter du 1<sup>er</sup> jan-

## CE QU'ILS EN PENSENT

**PASCAL VALIN** • DIRECTEUR DE SERPA  
(SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES POUR L'ASSAINISSEMENT)

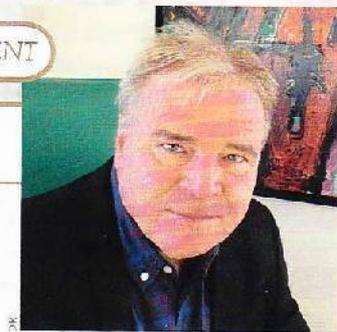
« Le contrôle de l'assainissement non collectif peut être rapproché du contrôle des véhicules automobiles

**« Il est de l'intérêt général que les propriétaires vérifient leur installation »**

de plus 4 ans. Dans les deux cas, il s'agit de procéder à un contrôle technique puis de lister les points litigieux à corriger. L'audit de l'installation est réalisé par les communes via les

Services publics d'assainissement non collectif (Spanc), qui peuvent déléguer cette charge à des prestataires privés. Il est d'intérêt général que les propriétaires sachent où ils en sont dans leur assainissement individuel. Ce n'est pas parce

qu'il fonctionne bien qu'il ne pollue pas ! Il n'est pas rare de voir des fosses se déverser directement dans les fossés ou dans les nappes phréatiques. Les propriétaires ne doivent pas se



préoccuper de leur assainissement simplement à l'occasion de la visite du Spanc. Une vidange régulière, tous les 3 ou 4 ans, est déterminante pour le bon fonctionnement et la pérennité de l'installation. C'est d'ailleurs une obligation légale, prévue par un arrêté du 6 mai 1996. »



vier 2013, qu'un diagnostic assainissement individuel doit être annexé au compromis de vente. Cette obligation est prévue par l'article 54 de la loi portant Engagements de l'Environnement du 12 juillet 2006, qui doit être datée de la période de validité portée à 10 ans.

## UN SEUL LA COMMUNE

Jusqu'à présent, la réalisation de diagnostics individuels (termes techniques de vente) est le cas du nouveau règlement. Pour ce qui est d'un interlocking. En effet, l'audit revient statutairement aux communes locales. Les communes à l'égout se doivent de mettre en pl



**Les modalités du diagnostic sont précisées par la loi : vérification de la fosse, carottage du terrain (ci-dessous)...**



vier 2013, que la communication du diagnostic assainissement par le vendeur devait devenir obligatoire. Mais cette échéance a été avancée de 2 ans par l'article 160 de la loi n° 210-788 portant Engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010. Cet article précise que, pour être valable, le diagnostic doit être daté de moins de 3 ans et que la périodicité du diagnostic est portée à 10 ans au lieu de 8.

### UN SEUL INTERLOCUTEUR : LA COMMUNE

Jusqu'à présent, vous pouviez confier la réalisation des diagnostics immobiliers (termites, plomb...) au professionnel de votre choix. Ce n'est pas le cas du nouveau diagnostic assainissement. Pour ce document, vous n'avez qu'un interlocuteur : votre commune. En effet, l'audit de l'assainissement revient statutairement aux collectivités locales. En pratique, les petites communes ne disposant pas de tout-à-l'égout se sont regroupées pour mettre en place un Spanc. Ce service

fera réaliser le contrôle en interne par un fonctionnaire, ou déléguera un prestataire extérieur. Le coût du diagnostic oscille de 50 à 150 €.

### ÉVALUER LA CONFORMITÉ OU LE RISQUE DE POLLUTION

Les modalités de l'audit ont été précisées dans un arrêté du 7 septembre 2009 (consultable sur notre site [leparticulier.fr](http://leparticulier.fr), espace Abonné, outils pratiques, bonus du n° 1056). « Le technicien doit réaliser un état des lieux le plus complet possible. Pour cela, il va lever les tampons des fosses, mesurer la hauteur des boues, vérifier le bon dimensionnement de la fosse et, dans les installations les plus anciennes, celui du bac à graisse. Il va aussi s'assurer du bon écoulement de l'effluent issu de la fosse, en procédant à des carottages », explique Pascal Valin, directeur de la Société d'études et de recherches pour l'assainissement (Serpa). Les objectifs de ce

contrôle varient en fonction de la date de réalisation du dispositif d'assainissement. Si elle est postérieure au 31 décembre 1998, l'audit vérifiera la conformité réglementaire de l'installation. Si elle est antérieure à 1998, c'est le cas de 70 % des installations, l'audit évaluera le bon fonctionnement, l'entretien et, en corollaire, les risques pour l'homme et l'environnement.

### L'ACQUÉREUR A UN AN POUR FAIRE RÉALISER LES TRAVAUX PRESCRITS

Si l'assainissement fonctionne correctement, le Spanc donne un avis favorable. Si ce n'est pas le cas, des travaux vont devoir être entrepris pour mettre en conformité l'installation ou éliminer les risques de pollution. Le propriétaire dispose, dans ce cas, d'un délai de 4 ans pour les réaliser. Attention, si le logement est cédé avant que le vendeur n'ait fait faire les travaux prescrits, l'acquéreur devra s'en charger dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente. Le coût des travaux est loin d'être négligeable : de quelques milliers d'euros pour une simple mise en conformité de l'installation, il peut atteindre plus de 10 000 € pour la réfection complète d'un assainissement obsolète. Toutefois, l'intégralité de la somme ne sera pas forcément à la charge du propriétaire car une partie des dépenses à engager est parfois subventionnée par les agences de l'eau et les conseils généraux. De plus, la somme restante pourra être financée grâce à l'éco-prêt à taux zéro.

### SANS DIAGNOSTIC, LA RESPONSABILITÉ DU VENDEUR EST ENGAGÉE

S'il ne fournit pas de diagnostic assainissement, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de mauvais fonctionnement ou de non-confor-

mité de son assainissement. « La pratique notariale prévoit qu'un vendeur non professionnel peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. Mais ce sera impossible en cas d'absence de diagnostic assainissement car c'est une disposition d'ordre public », explique maître Gregory Hazan, responsable du département immobilier au sein du groupe Monassier. La mise en jeu de la garantie des vices cachés est loin d'être anodine: l'acquéreur peut, au choix, obtenir l'annulation de la vente ou se faire restituer une partie de la somme versée.

**LE RECOURS A DES SOCIÉTÉS PRIVÉES EST PARFOIS NÉCESSAIRE**

« Depuis plusieurs années déjà, nous annexons systématiquement au compromis de vente les diagnostics fournis par les Spanc », assure maître Christophe Villin, notaire à Dizan.

**Les procédés d'assainissement non collectif**

Un assainissement non collectif dit « naturel » fonctionne schématiquement de façon suivante: l'ensemble des eaux usées se déverse dans une fosse dite « toutes eaux ». Celle-ci contient des bactéries anaérobies qui vont transformer la pollution solide en un effluent liquide et homogène. Ce liquide passe ensuite dans des tuyaux percés insérés dans le sol où des bactéries, aérobies cette fois, vont jouer le rôle d'épurateur et transformer l'effluent issu de la fosse en CO<sub>2</sub> et en H<sub>2</sub>O. Un tel dispositif nécessite de la place. Pour les terrains de petite taille, les industriels ont mis au point des installations dans lesquelles

un filtre compact (généralement constitué de zéolithe) reproduit dans un espace restreint le mécanisme épuratoire du sol. « Ces procédés dits "compacts" ou "industriels" doivent obtenir un agrément. Or, celui-ci n'est valable qu'un an et il est délivré pour le nombre d'habitant du logement, non pour sa taille. Ce qui crée une incertitude pour le particulier. Que vaut-il se passer si l'agrément n'est pas reconduit ou si le nombre d'habitant de la maison varie ? » s'interroge Pascal Valin. Actuellement, on compte une vingtaine d'équipements agréés sur le marché pour une utilisation par 4 ou 5 personnes.

Malheureusement, toutes les communes ne sont pas en mesure de réaliser un diagnostic assainissement. loin de là. « Notre communauté de communes n'a pas souhaité

mettre en place un Spanc et l'agence de l'eau qui devait subventionner les travaux de mise en conformité de l'assainissement non collectif s'est retirée. À ce jour, nous n'avons aucun moyen de réaliser les contrôles prévus par la loi », soupire Daniel Cassard, maire de Belmont et Président de l'Association des maires ruraux du Doubs. Si vous habitez une commune dans cette situation, « il serait souhaitable de vous rapprocher d'une société capable de réaliser un diagnostic assainissement afin de donner les informations aux futurs acquéreurs », conseille M<sup>e</sup> Patrick Joubert, notaire à Besançon. Mais il faut savoir que même en conformité avec la loi qui exige que le diagnostic ait été établi par un Spanc (voir encadré ci-contre).

VALÉRIE VALIN-STEIN

**CE QU'ILS EN PENSENT**

**MAÎTRE BERNARD DELORME**  
• NOTAIRE À CLOUET ET MEMBRE DU GROUPE MONASSIER



« Si le diagnostic assainissement fait défaut, le vendeur d'un bien immobilier ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés. Or, un certain nombre de communes ne disposent pas de Service public d'assainissement non collectif (Spanc). Dans ce cas, les vendeurs n'ont d'autre choix que de se rapprocher

**« Nombre de vendeurs pourraient se retrouver dans l'embarras »**

d'une société privée afin de sécuriser la transaction et d'assurer une parfaite information de l'acquéreur. Cependant, il semble que seul le diagnostic issu de l'audit au Spanc soit

susceptible de les exonérer de la garantie des vices cachés. Cela étant, à plus ou moins brève échéance, de nombreux vendeurs risquent d'être aussi dans l'impossibilité de s'exonérer de cette garantie. En effet, le Spanc est tenu de réaliser un audit de toutes les installations individuelles au plus tard le 31.12.12, puis tous les 10 ans. Or, le diagnostic annexé à l'acte de vente doit être daté de moins de 3 ans. Que se passera-t-il si le contrôle a été réalisé depuis plus de 3 ans et que le propriétaire veut vendre? Le Spanc acceptera-t-il de faire un audit intermédiaire? »

**Pour en savoir plus**

- « Le point sur les diagnostics Immobiliers obligatoires », n° 1037 du Particulier, mai 2009, p. 50.
- Le guide des travaux d'économie d'énergie, hors-série n° 1035b du Particulier, mars 2009.
- « Diagnostics obligatoires: trouvez le bon professionnel », n° 1023 du Particulier, mars 2008, p. 44.

## Des précisions sur la rupture de la promesse de vente

Les ruptures de promesses de vente pour non-obtention du crédit immobilier se multiplient ces derniers mois. Dans ce cas, l'acheteur, délié de son engagement, récupère l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie qu'il a versés. Les vendeurs

lui demandent en général de prouver qu'il a bien accompli les démarches nécessaires à l'obtention du prêt. La Cour de cassation vient de préciser que s'il incombe, en effet, à l'acheteur de démontrer qu'il a été diligent et a présenté une demande de prêt conforme

aux caractéristiques stipulées dans le compromis de vente, c'est, en revanche, au vendeur d'apporter la preuve de la mauvaise foi de l'acquéreur (cass. civ. 3<sup>e</sup> civ. du 6.10.10, n° 09-69914, sur [leparticulier.fr](http://leparticulier.fr), espace Abonné, outils pratiques, bonus du n° 1056).

## En 2011, le marché immobilier s'annonce moins euphorique

Soutenu par les taux d'intérêt historiquement bas, des mesures favorisant l'accession à la propriété et le dispositif d'investissement Scellier, le marché immobilier a connu une année 2010 dynamique. Avec, pour conséquence, une diminution de l'offre de logements à vendre et une augmentation, parfois spectaculaire, des prix.

► **Des hausses sensibles dans l'ancien et le neuf.** Le réseau Laforêt estime à 5 % la hausse moyenne du prix des logements anciens, mais il pointe du doigt d'importantes disparités régiona-

les. L'augmentation est de 3,6 % à Marseille, de 5,4 % à Toulouse, de 10,7 % à Bordeaux, de 14,9 % à Lyon et de 27 % à Rouen. Les prix flambent aussi à Paris : selon le dernier indice Notaires-Insee, établi pour la première fois à partir des promesses de vente et non des actes définitifs, la hausse annuelle devrait avoisiner 20 % en 2010 dans la capitale, avec un prix moyen estimé à 7500 €/m<sup>2</sup>. La tendance est similaire dans le neuf, où, d'après la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI ex-FPC), les tarifs ont grimpé de 4,9 % en moyenne sur un an.

► **Un marché plus équilibré en 2011.** Selon Paul Elucré, analyste au Crédit agricole, la solvabilité des

acheteurs pourrait se dégrader en 2011, du fait de la diminution de certains avantages fiscaux et de la possible remontée des taux en milieu d'année.

Une analyse partagée par Mathilde Lemoine, directrice des études économiques et de la stratégie marché chez HSBC France, qui estime que le marché immobilier entrera en « phase de consolidation » au 2<sup>e</sup> semestre.



### Détecteur de fumée

#### La loi toujours en attente d'application

Les détecteurs de fumée sont obligatoires depuis la loi n° 2010-238 du 9.3.10. Le décret, qui doit préciser les modalités d'application de ce dispositif, doit être publié dans les derniers jours de décembre. Un arrêté fixant les modèles agréés devrait paraître en avril 2011.

### Pierre-papier

#### Une première SCPI Scellier BBC

La société Ciloger vient d'annoncer la création de la première société civile de placement immobilier Scellier BBC. Tous ses actifs seront certifiés bâtiment basse consommation ce qui permettra aux porteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 %\*. Accessible dès 600 €, la SCPI devrait dégager un rendement de 2,5 % avant fiscalité.

\* Sous réserve de l'application du projet de loi de finances 2011.

### Les prix des appartements anciens en 2010

