

Objet : Information, de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS), compétente en matière d'assainissement sur l'ensemble du territoire de l'agglomération melunaise, relative à l'assainissement collectif et non collectif, en cas de vente d'un bien immobilier.

En liminaire, il est rappelé que l'assainissement dont il est question, a pour objet la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux usées : Les eaux vannes (eau des WC) et les eaux grises (eau de la cuisine, lave-linge...). Ainsi, quels sont les contrôles obligatoires en cas de vente d'un logement raccordé au réseau public d'assainissement collectif ou équipé d'un système d'assainissement autonome (assainissement non collectif) ? La réglementation diffère selon le type de dispositif d'assainissement.

Cas de l'assainissement non collectif, dit individuel ou autonome, et donc, concernant les habitations qui ne sont pas reliées à un réseau public et collectif d'assainissement :

Conformément à l'article L.271-4 (8°) du Code de la Construction et de l'Habitation, à son alinéa I, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, **un diagnostic assainissement non collectif, est établi par le SPANC** (Service public d'assainissement non collectif) pour **attester du bon fonctionnement d'une installation individuelle de traitement des eaux usées domestiques**. Il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Ce diagnostic **précise si l'installation est conforme aux réglementations, si elle présente des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement**.

C'est au vendeur propriétaire qu'incombe l'obligation de fournir au notaire un rapport de visite du SPANC (Service public d'assainissement non collectif) daté de moins de 3 ans attestant que le contrôle de l'installation sanitaire est conforme. Cette obligation permet de s'assurer que les rejets d'eaux usées (eaux vannes issues des toilettes et eaux grises issues de la douche, des lavabos et éviers, du lave-linge, etc.) sont bien évacués correctement et sans risque de troubles pour l'environnement.

Tous les frais liés à la délivrance du **diagnostic sont à la charge du propriétaire vendeur**. Si le contrôle n'a pas été fait ou qu'il date de plus de 3 ans, **il doit, à ses frais**, contacter le SPANC de la collectivité compétente, en l'occurrence les services de la CAMVS où se situe la maison pour réaliser le contrôle de conformité de l'installation sanitaire, et devra alors fournir tous les documents liés à votre installation et laisser accéder les agents du SPANC à sa propriété (article L. 1331-11 du Code de la Santé Publique). Sans ce diagnostic assainissement non collectif, la vente du bien immobilier non raccordé au réseau d'assainissement public est normalement non envisageable.

Ainsi, l'obligation de contacter le service assainissement compétent de la CAMVS incombe au propriétaire vendeur pour obtenir, à l'issue du contrôle effectué par ce service, une attestation de conformité.
--

Cas de l'assainissement collectif, système d'assainissement dans lequel les eaux usées sont collectées et acheminées vers une station d'épuration de manière collective

Conformément à l'article L.2224-8 (II) du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), « les communes » (ou entités publiques compétentes, en l'occurrence la CAMVS), « sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées. Elles assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que, l'élimination des boues produites. Elles peuvent également, à la demande des propriétaires, assurer les travaux de mise en conformité des ouvrages visés à l'article L.1331-4 du Code de la Santé Publique, depuis le bas des colonnes descendantes des constructions jusqu'à la partie publique du branchement, et les travaux de suppression ou d'obturation des fosses et autres installations de même nature à l'occasion du raccordement de l'immeuble ». **Le contrôle effectué à la demande du propriétaire de l'immeuble ou du syndicat des copropriétaires est réalisé, aux frais de ce dernier** et la commune, ou entité compétente, lui transmet ce document dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce délai est fixé à **5 jours après contrôle**, conformément à l'article 36 du Règlement de Service d'Assainissement Collectif de la CAMVS.

Conformément à l'article L.2224-12 du CGCT, les communes et les groupements de collectivités territoriales (en l'occurrence la CAMVS), après avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL), **établissent, pour chaque service d'eau ou d'assainissement dont ils sont responsables, un Règlement de Service définissant, en fonction des conditions locales, les prestations assurées par le Service, ainsi que, les obligations respectives de l'exploitant, des abonnés, des usagers et des propriétaires.**

A cet effet, dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière d'assainissement, la CAMVS a élaboré son Règlement de Service d'Assainissement collectif, approuvé par sa délibération du Conseil Communautaire n°2023.7.21.208 du 20 novembre 2023 portant approbation des Règlements des Services Publics Assainissement collectif et non collectif, rendant ainsi **obligatoire, en son article 35, pour l'utilisateur, de se rapprocher de la CAMVS, qui effectuera la vérification de la conformité des raccordements, notamment, lors de la cession d'immeuble (maison individuelle, appartement, immeuble complet).**

ARTICLE 35 : CONTRÔLE DE BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT DU RACCORDEMENT EXISTANT

Ce contrôle, effectué par le service, a notamment pour objet de s'assurer que le raccordement est en bon état de fonctionnement (par exemple : aucune inversion des branchements en cas de réseaux séparatifs, bon fonctionnement des dispositifs de prétraitement le cas échéant, etc.) ainsi que de l'intégrité physique des ouvrages proprement dits.

Le service se charge de vérifier la conformité des raccordements notamment :

- pour les besoins de l'exploitation du service,
- lors de modifications des conditions de raccordement,
- lors de cessions d'immeubles.

À l'exception des contrôles pour les besoins de l'exploitation du service, les contrôles de conformité sont à la charge du demandeur selon les prix fixés dans le contrat de délégation du service public d'assainissement collectif en vigueur conclu sur le territoire de la CAMVS.

En préalable à la réalisation du contrôle et au plus tard sept (7) jours ouvrés avant celui-ci, le service convient avec l'utilisateur d'une date et le prévient du contenu et du déroulé du contrôle par un avis préalable de visite, notifié à l'avance.

Concernant les installations des utilisateurs assimilés domestiques, des prélèvements et contrôles pourront être effectués à tout moment par le service dans les regards de visite afin de vérifier si les eaux déversées dans le réseau de collecte sont en permanence conformes aux prescriptions fixées par le présent règlement et ses annexes.

La charge de l'entretien et du bon fonctionnement de tout dispositif de prétraitement revient à l'utilisateur (bac à graisses, etc.).

Les analyses seront mises en œuvre par tout laboratoire agréé par le service.

Les agents du service habilités à cet effet ont accès à la propriété de l'utilisateur conformément à l'article L.1331-11 du Code de la santé publique.

Textes de loi et références

- [Code de la construction et de l'habitation : article L271-4](#) ↗

Contenu du DDT

- [Code général des collectivités territoriales : article L2224-8](#) ↗

Mission de contrôle réalisée par la commune

- [Code général des collectivités territoriales : article R2224-15-1](#) ↗

Délais laissé à la commune pour transmettre le diagnostic

- [Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31](#) ↗

L1331-4, L1331-6 et L1331-11-1

- [Loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : article 11-1](#) ↗

- [Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif](#) ↗