

## Assainissement non collectif Vente immobilière

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées (tout-à-l'égout), vous devez avoir votre propre installation d'assainissement individuel et respecter certaines règles pour être en conformité avec la réglementation.

En effet, les rejets d'eaux usées (toilettes, douches, eaux de vaisselles...) peuvent présenter des risques pour l'environnement ou la santé des personnes si votre installation est défectueuse ou mal entretenue. Elle doit être régulièrement contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et faire l'objet, si nécessaire, de travaux de réhabilitation.

### Que dit la réglementation ?

Depuis le 1er janvier 2011, au moment de la signature de l'acte de vente, le diagnostic d'assainissement non collectif est à joindre au dossier de diagnostic technique au même titre que d'autres diagnostics immobiliers tels que le diagnostic de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc.

En cas de vente/d'achat, des démarches sont à accomplir, à la fois par le **vendeur** et par l'**acquéreur** pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.

- Le **propriétaire-vendeur** doit fournir au notaire un rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, attestant du contrôle de la conformité de son installation d'assainissement.  
Ce document est à annexer à la promesse de vente. Si aucun contrôle n'a jamais eu lieu ou que le délai de validité de 3 ans est dépassé, le propriétaire- vendeur doit contacter le SPANC afin – qu'à ses frais – un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.
- Le **futur acquéreur** doit pouvoir disposer du rapport de visite du SPANC précisant l'état de l'installation d'assainissement le plus en amont possible de la vente et ce avant la signature de la promesse de vente. Ainsi, il saura s'il doit engager des travaux au cas où le vendeur ne les aurait pas faits avant la vente du bien. Le SPANC établit un diagnostic de l'installation en précisant si elle présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé et/ou l'environnement. En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires.

**C'est le rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, qui fait état de diagnostic d'assainissement non collectif. La vente n'est normalement pas envisageable sans ce document.**

## Qui paye quoi en cas de travaux obligatoires ?

Les travaux de mise en conformité de l'installation avant la vente sont à la charge du propriétaire-vendeur.

Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acheteur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

## Le rôle du notaire

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le notaire procède aux vérifications des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente ; notamment celles concernant le diagnostic d'assainissement non collectif (ANC). Il peut ainsi conseiller le vendeur, au regard de la responsabilité des vices cachés, ou l'acquéreur, vis-à-vis de l'obligation de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

## Qu'est-ce que le S.P.A.N.C. ? :

Il s'agit du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le S.P.A.N.C. de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel est chargé d'accompagner le particulier dans le suivi de son installation d'Assainissement Non Collectif, lui permettant ainsi de respecter l'environnement, de préserver les ressources en eau, et d'être en conformité avec la loi. La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service.

Le SPANC est assuré par **VÉOLIA** pour l'ensemble du territoire.

### ► **Demande de diagnostic assainissement non collectif dans la cadre d'une vente immobilière**

**VÉOLIA :** Veuillez contacter le 02.99.82.78.20 pour la prise de RDV.  
La demande est à effectuer via le formulaire annexé page suivante.

### ► **Cession effective d'un bien immobilier**

**Le notaire** devra compléter et renvoyer à **VÉOLIA** le formulaire ci-joint nommé « **CESSION EFFECTIVE D'UN BIEN IMMOBILIER** » afin de prévenir du changement de propriétaire

### ► **Facturation**

Conformément à la législation en vigueur, les contrôles sont obligatoires au titre de l'assainissement non collectif et donnent lieu à une facturation auprès de l'utilisateur ayant bénéficié du service

Le vendeur a pris connaissance du règlement de service et s'engage à régler à la Compagnie Générale des Eaux, fermier du SPANC, les prestations de contrôle de vente facturé 98,70 € TTC et d'autre part, les prestations de contre visite (si non-conformité constatée en première visite) facturée 60,23 € TTC (valeur au 01/01/2023).



Compagnie Générale des Eaux  
Territoire Armor Emereaude  
23 rue Augustin Fresnel – CS 61759  
35417 Saint Malo Cedex

Prise de rdv : 02.99.82.78.20

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE  
DOL ET DE LA BAIE DU MONT ST MICHEL**

**DEMANDE RENSEIGNEE POUR LE CONTRÔLE  
DANS LE CADRE D'UNE CESSON IMMOBILIERE**

**DEMANDE FORMULEE PAR :**

- ✓ **NOM, Prénom du propriétaire :**  
Adresse complète :  
N° de téléphone :

**RENSEIGNEMENTS SUR LE TERRAIN OCCUPE PAR L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

- ✓ **Commune :**  
✓ **Lieudit :**  
✓ **Superficie du terrain :** m<sup>2</sup>  
**Superficie disponible pour l'assainissement non collectif :** m<sup>2</sup>  
✓ **Cadastre : Section :** N°  
✓ **Existe t-il un puits dans un rayon de 35 mètres par rapport au dispositif envisagé :**  
 non  
 oui :  
     utilisation :  consommation humaine  
                   autres

**RENSEIGNEMENTS SUR L'HABITATION ET SON OCCUPATION**

- Nombre d'habitants :
- Nombre de pièces principales :
- Résidence :  principale                    secondaire

**DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF EN PLACE**

- ✓ **Prétraitement**
- bac dégraisseur                    oui                                        non
  - fosse toutes eaux (eaux vannes et eaux ménagères)  
 oui    volume :            m<sup>3</sup>  
 non    prétraitement à préciser :
- ✓ **Traitement**                                       **Rejet :**  Infiltration ou .....
- épandage souterrain à faible profondeur longueur totale des tranchées d'infiltration :  
(par rangées de 30 mètres maximum)
  - lit d'épandage souterrain à faible profondeur
  - tertre d'infiltration    surface :
  - lit filtrant vertical non drainé    surface :
  - lit filtrant drainé à flux vertical    surface :
- ✓ **Micro-station : Agrément n° :**
- culture libre    culture fixée   Capacité (EH) :
- ✓ **Autres (à préciser) :** \_\_\_\_\_

## **ENTRETIEN DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT**

### ✓ **Vidange**

- Date de dernière vidange : \_\_\_\_\_ ou  installation jamais vidangée
- Nom et coordonnées du vidangeur :

- Justificatif de vidange disponible :  Oui  Non

### ✓ **Entretien du préfiltre**

- Fréquence de nettoyage du préfiltre :

- 2 fois par an
- une fois par an
- moins fréquent / jamais

- Remplacement des matériaux filtrants :

- non concerné
- tous les deux ans
- moins fréquent / jamais

### **Engagement du vendeur :**

Le vendeur a pris connaissance du règlement de service et s'engage à régler à la Compagnie Générale des Eaux, fermier du SPANC, les prestations de contrôle de vente facturé **98,70 € TTC** et d'autre part, les prestations de contre visite (si non-conformité constatée en première visite) facturée **60,23 € TTC** (valeur au 01/01/2023).

Demande formulée à \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_  
Signature



Compagnie Générale des Eaux  
Territoire Armor Emereaude  
23 rue Augustin Fresnel – CS 61759  
35417 Saint Malo Cedex

Contact : 02.99.82.78.20

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE  
DOL ET DE LA BAIE DU MONT ST MICHEL

CESSION EFFECTIVE D'UN BIEN IMMOBILIER  
DISPOSANT D'UNE INSTALLATION  
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

**ETUDE NOTARIALE EN CHARGE DE LA CESSION :**

Nom de l'étude :

Nom du notaire :

Adresse de l'étude :

N° de téléphone :

**RENSEIGNEMENTS SUR LE TERRAIN CONCERNE PAR L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

✓ Commune :

✓ Adresse :

✓ Cadastre : Section : N°

**RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIETAIRE DU BIEN**

• Nom et prénom :

• N° de téléphone :

• Adresse (si différente de celle du bien) :

• Résidence :  principale  secondaire  locatif

**CONCLUSION DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT**

✓ Pas de non-conformité décelées : sans recommandations

✓ Pas de non-conformité décelées : avec recommandations

✓ Installation non conforme : travaux obligatoires sous 1 an

✓ Absence d'installation : travaux obligatoires dans les meilleurs délais

Déclaration formulée à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature :