



13^{ème} législature

Question N° : 100121	de Mme Grommerch Anne (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle)	Question écrite
---------------------------------------	--	------------------------

Ministère interrogé > Logement	Ministère attributaire > Logement
--	---

Rubrique > logement	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > diagnostics obligatoires
-------------------------------	---	--

Question publiée au JO le : **15/02/2011** page : **1430**
 Réponse publiée au JO le : **23/08/2011** page : **9206**

Texte de la question

Mme Anne Grommerch attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'entrée en vigueur du diagnostic assainissement. Ce nouveau dispositif viendra renforcer la sécurité autour des ventes immobilières. Elle lui demande de bien vouloir lui préciser les modalités de mise en oeuvre de ce diagnostic et les sanctions qui seront prises en cas de non-respect de cette obligation pour le vendeur.

Texte de la réponse

L'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT) précise, au paragraphe III, que la commune assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif des immeubles non raccordés au réseau public de collecte. Par conséquent, la réalisation des contrôles, même dans le cas des ventes immobilières, relève de la responsabilité de la commune. Le rapport de visite établi par le service public d'assainissement non collectif, à l'issue du contrôle de terrain de l'installation d'assainissement du bien qui fait l'objet de la vente, est donc le document devant faire partie du dossier de diagnostic technique. Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique, il n'est donc pas nécessaire d'établir un diagnostic spécifique, lors d'une vente, si un contrôle a été réalisé depuis moins de trois ans au moment de l'acte de vente. Comme pour les autres diagnostics immobiliers, c'est la date de contrôle sur le terrain réalisé par le service public d'assainissement non collectif qui fait référence pour évaluer la période de validité du diagnostic. Si le dernier contrôle réalisé par le service public d'assainissement non collectif date de plus de trois ans, le vendeur doit demander à la commune de revenir contrôler son installation d'assainissement non collectif. Dans ce cas, le contrôle est à la charge du vendeur, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique. L'absence de ce document dans le dossier de diagnostic technique n'est cependant pas de nature à bloquer une vente immobilière. L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'urbanisme prévoit, au paragraphe II, qu'en l'absence de diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Dans l'hypothèse où la commune n'assurerait pas sa mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, la signature d'actes notariés avec reconnaissance d'avis donné permet de ne pas bloquer la vente, si les deux parties ont trouvé un accord. Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) enverra dans les mois qui viennent une circulaire aux préfets afin de leur demander de rappeler aux communes ne disposant pas de service public d'assainissement non collectif leurs obligations et de les mettre en demeure de se conformer à la loi, si nécessaire. Le MEDDTL et le ministère du travail, de l'emploi et de la santé vont également engager des actions de communication auprès des particuliers, des agents immobiliers et des services publics d'assainissement non collectif, afin de les sensibiliser sur le sujet du diagnostic des installations d'assainissement non collectif.