



VENDRE UN IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION AVEC ASSAINISSEMENT COLLECTIF (AC)

En pratique, la question se pose de savoir s'il faut, ou non, fournir un diagnostic attestant de la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Textes applicables :

CGCT, art. L. 2224-8, II, modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi Climat et résilience »
CSP, art. L. 1331-11-1, al. 2 • CCH, art. L. 271-4, 8° • Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, art. 11-1.

Remarque : À ce jour, aucun texte général n'impose la production d'un diagnostic attestant de la conformité du raccordement audit réseau à l'occasion de la vente d'un immeuble à usage d'habitation.



INSTRUCTION DE RACCORDEMENT

Immeubles disposés à recevoir les eaux usées domestiques :

Raccordement obligatoire dans un **délai de 2 ans** à compter de la mise en service du réseau public de collecte (CSP, art. L. 1331-1)



CONTRÔLE DU RACCORDEMENT

Sur l'ensemble du territoire national

En zone
« Jeux Olympiques Paris 2024 »

- La personne en charge de l'AC peut procéder à un **contrôle inopiné**
- Si la personne en charge de l'AC exige un diagnostic avant-vente : **obligation** pour le vendeur de le fournir
- **À compter du 1^{er} janvier 2023** : obligation de procéder à un contrôle pour tout nouveau raccordement et lorsque les conditions de raccordement sont modifiées

Contrôle à l'occasion d'une vente :

- Localement, les personnes en charge de l'AC peuvent imposer un contrôle, à l'occasion d'une vente.
- > Le document réglementaire « local » imposant cette obligation doit être respecté, afin que la responsabilité du vendeur et celle du notaire ne soit pas mise en cause.

Depuis le 1^{er} janvier 2022 :

contrôle du raccordement par la personne en charge de l'AC pour tout nouveau raccordement d'un immeuble au réseau public de collecte des eaux usées et lorsque les conditions de raccordement sont modifiées.

Contrôle à l'occasion d'une vente :

- Depuis le 1^{er} janvier 2022, contrôle du raccordement notamment pour tout nouveau raccordement et lorsque les conditions de raccordement sont modifiées
- À l'occasion d'une vente d'un immeuble à usage d'habitation, contrôle du raccordement obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2022
- > À défaut, impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante



EN PRATIQUE

