



Achat d'une maison assainissement non conforme

Par **Thomass**, le **06/03/2024** à **10:55**

Bonjour, je suis sur le point de signer un compromis de vente pour l'achat d'une maison, l'agence immobilière m'a rendu un diagnostic d'assainissement non collectif non conforme.

il s'avère que dans la cour il n'y a pas de fosse septique les eaux usées sont collectées dans un réseau principal de la rue et envoyées dans la Garonne.

La ville a prévu les travaux de tout à l'égout dans cette rue en 2026 si il n'y a pas de retard.

ma question est en attendant une réponse de la commune pour me délivrer une attestation m'autorisant à rester en non conformité jusqu'au raccordement au tout à l'égout est-il possible ?

en attendant la réponse puis je me permettre de mettre une clause dans mon compromis de vente ?

Par **Karpov11**, le **06/03/2024** à **11:32**

Bonjour,

La théorie: aux termes de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 sur les modalités de contrôle des ANC (Assainissement Non Collectif) vous disposez d'un an après la vente pour mettre votre installation aux normes donc ça reporte les travaux de mise en conformité en 2025 soit un an avant la mise en service en 2026 d'un réseau d'assainissement collectif: vous devriez pouvoir vous arranger avec la mairie.

Vous ne disposez pas d'un ANC: c'est le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de votre mairie qui doit le constater.

Je suppose aussi (et ça n'engage que moi) que le prix de vente tient compte de l'absence d'ANC

Cordialement

Par **Thomass**, le **06/03/2024** à **11:39**

Très bien merci donc ça pourrait être possible ?
Apparemment la mairie a contacté la semea 31 car c'est eux qui donne les décisions.
J'espère une réponse favorable.
Cordialement

Par **Thomass**, le **06/03/2024** à **11:43**

Le prix de vente n'inclut pas la possibilité de travaux pour une fosse septique, une renégociation du prix de vente est à effectuer si l'attestation n'est pas faite ?

Par **Karpov11**, le **06/03/2024** à **13:23**

Rebonjour,

Aux termes de l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (tous les articles que je cite sont disponibles sur Internet), les ANC auraient du être contrôlés avant le 31 décembre 2012; ce même article dispose que le délai entre 2 contrôles ne peut excéder 10 ans.

Bref, la maison que vous voulez acheter aurait du être contrôlée avant le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2022 au plus tard.

Force est de constater que la loi n'a pas été respectée puisque l'immeuble que vous voulez acheter n'est pas équipé d'un ANC conforme.

Bref, vous n'avez rien à quémander: c'est la SEMEA 31 qui est en faute.

Moi, je ne bougerais pas.

Cordialement

Par **Karpov11**, le **06/03/2024** à **13:42**

Rebonjour,

Je rajoute que l'article 4 de l'arrêté ministériel que j'ai cité plus haut dispose que si l'installation représente un danger pour la santé publique ou l'environnement (et c'est le cas ici), le propriétaire dispose d'un délai de 4 ans pour faire les travaux. Bref, la maison que vous

voulez acheter aurait dû être équipée d'un ANC conforme depuis le 31 décembre 2016

Cordialement

Par **Thomass**, le **06/03/2024** à **13:57**

Très bien merci pour vos réponses.
Bonne journée à vous