

## **Le diagnostic assainissement**

Lors de la signature d'une promesse de vente d'immeuble, l'article L 271 - 4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) impose d'annexer à l'acte un dossier de diagnostic technique.

A défaut de signature d'une promesse de vente, ce dossier est joint à l'acte authentique de vente.

Ce dossier contient différents rapports (plomb, amiante, électricité...).

L'absence de l'un ou l'autre de ces documents fait l'objet de sanctions variées, en particulier l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondant au diagnostic qui ferait défaut.

Lors de la vente d'une maison d'habitation individuelle, il semble qu'une dérive se soit installée, l'habitude étant de produire un rapport indiquant l'existence ou non d'une **séparation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées**, étant alors prétendu que l'absence d'un réseau séparatiste serait une non conformité à corriger.

En réalité, le document de contrôle, prévu par le 8° de l'article précité concerne le **contrôle des « installations d'assainissement non collectif »**.

Il s'agit des installations qui traitent les eaux domestiques usées lorsque l'immeuble n'est pas raccordé au système de collecte collectif (le tout à l'égout) : fosses septiques, mini stations d'épuration individuelles.

L'assainissement a pour fonction de collecter les eaux usées puis de les débarrasser de leurs pollutions avant de rejeter l'eau traitée dans le milieu naturel.

Au terme d'un processus technique, l'évacuation des eaux usées domestiques traitées se fait par infiltration dans le sol et à défaut par rejet vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, fosse).

Ce contrôle des systèmes d'assainissement non collectif vise ainsi à prévenir les risques sanitaires et environnementaux pour s'assurer que les eaux usées, non traitées par la collectivité, le sont correctement par les installations individuelles afin que ne soit pas rejetées dans la nature des eaux polluées, en particulier par des micros organismes pathogènes.

En cas de non-conformité de l'installation lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur a l'obligation de faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an ( L 271 - 4 II CCH).

**Le rapport de contrôle institué par L 271 - 4 - 8° du CCH, à annexer à la promesse concerne donc le descriptif et la conformité à la réglementation des installations d'assainissement des eaux usées domestiques, lorsque l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public.**

Les habitations individuelles desservies par le réseau public de collecte des eaux usées ne sont donc pas concernées par ce contrôle.

C'est donc par un glissement injustifié, qui rajoute à la Loi, qu'il est souvent demandé de joindre à l'acte un diagnostic, inexactement qualifié d'assainissement, visant à établir que les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées sont séparés, alors que l'immeuble est bien raccordé au réseau public de collecte..

**Cette obligation éventuelle de disposer de deux réseaux, relève des communes**, compétentes en matière d'eau et d'assainissement des eaux (article L 2224 - 7 et suivants du code général des collectivités territoriales), en vertu de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 31/12/2006.

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- La commune a mis en place dans la rue un réseau séparatiste (réseaux distincts d'eaux usées et d'eaux pluviales) ; les réseaux de la propriété doivent être séparés et raccordés dans la boîte de branchement correspondante.
- Le réseau communal peut être séparatiste mais avec un seul réseau d'eaux usées : les eaux usées et pluviales de la parcelle doivent être séparées, seul les eaux usées étant raccordées au réseau communal ; les eaux privatives sont conservées sur la parcelle, au moyen d'un puits d'infiltration par exemple.
- Si le réseau communal est unitaire, les réseaux privés peuvent être branchés sur le réseau public.

On voit qu'il s'agit d'une toute autre obligation, qui relève de l'autorité communale et non de la Loi : l'article L 271 - 4 - 8° du CCH **ne concerne que l'assainissement**.

Patrick heftman  
Avocat  
[www.heftmanavocat.com](http://www.heftmanavocat.com)