

VENTES IMMOBILIÈRES



Un diagnostic obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2011

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30/12/2006 impose qu'un diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif datant de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente soit joint au dossier de diagnostic technique.

La Loi Grenelle 2 du 12/07/2010 a confirmé cette obligation, qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2011.



Durée de validité du contrôle



L'article 4 de l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif précise : « En cas de vente, la durée de validité de trois ans de ce rapport de visite [...] s'applique à compter de la date de réalisation du contrôle. ».

C'est donc la date de réalisation du contrôle, et non la date d'édition du compte-rendu, qui est à prendre en compte pour le délai des 3 ans.

Obligation de travaux

En cas de vente immobilière, si l'installation est jugée non-conforme, les travaux doivent être réalisés au plus tard dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente.

Le propriétaire vendeur n'a donc pas l'obligation de réaliser les travaux avant la vente. Sa seule obligation est de présenter un diagnostic de l'installation datant de moins de 3 ans.

Obligation des notaires d'informer le SDANC des ventes réalisées

La loi n°2121-1104 dite « Climat et Résilience » du 22/08/2021 a en modifié l'article L1331-11-1 du Code de la Santé Public. Ainsi, depuis le 25 août 2021, le notaire rédacteur doit transmettre au SDANC au plus tard un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble :

- la date de la vente
- les informations nécessaires à l'identification du bien vendu
- les noms et adresse de l'acquéreur de ce bien