



N° 2606

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le .

PROPOSITION DE LOI

visant à mettre à la charge du vendeur les travaux d'assainissement non collectif dans le cadre des contrats de vente de biens,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Pierre-Henri DUMONT, M. Mansour KAMARDINE, M. Raphaël SCHELLENBERGER, M. Patrick HETZEL, M. Stéphane VIRY, M. Victor HABERT-DASSAULT, M. Francis DUBOIS,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

À l'heure actuelle, le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation prévoient que le propriétaire vendeur fournisse un diagnostic d'assainissement non collectif daté de moins de trois ans.

Ce diagnostic n'est malheureusement pas contraignant pour le vendeur puisque c'est l'acquéreur qui doit assumer les travaux liés aux carences soulignées par le diagnostic, selon l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Par ailleurs, en vertu de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité et ce dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Afin de rétablir un juste équilibre entre l'acquéreur et le vendeur dans le cadre de la vente de biens immeubles, cette proposition de loi vise à rendre obligatoire pour les propriétaires vendeurs la réalisation de travaux de mise aux normes de l'assainissement non collectif en cas de non-conformité constatée par le diagnostic technique avant la vente du bien.

L'objectif est d'éviter que cette charge financière ne retombe sur le nouvel acquéreur et de garantir que le bien ne puisse être vendu sans que les travaux nécessaires aient été effectués.

En effet, de trop nombreux acquéreurs de biens, en particulier en ruralité, non raccordés au réseau d'assainissement collectif n'ont pas connaissance de cette obligation de mise en conformité et dès lors n'ont pas les financements nécessaires pour procéder aux travaux, laissant ainsi de nombreux biens non-conformes, ce qui engendre un risque non négligeable pour la santé et l'environnement dans de nombreuses zones de notre territoire.

Cette obligation de mise aux normes de l'assainissement non collectif avant la vente d'un bien, reprenant la logique de celle existante pour les passoires énergétiques, demeure le moyen le plus efficace pour s'assurer que ces travaux de salubrité soient réellement effectués.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① I. – Le II de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À l'avant-dernier alinéa, le mot : « acquéreur » est remplacé par le mot : « vendeur » et, à la fin, les mots : « dans un délai d'un an après l'acte de vente » sont supprimés ;
- ③ 2° Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « L'acte authentique de vente ne peut être signé tant que les travaux d'assainissement non collectif n'ont pas été réalisés par le vendeur ».
- ⑤ II. – L'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Le diagnostic technique est obligatoirement à la charge du vendeur et contraint celui-ci à effectuer les travaux recommandés, condition obligatoire préalable à la signature de l'acte authentique de vente. »