



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 28612

Texte de la question

Mme Paulette Guinchard-Kunstler attire l'attention de Mme la ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement sur le problème de l'information de l'acquéreur d'une propriété bâtie concernant la qualité de l'assainissement lors de la cession du bien immobilier. Il semble en effet que l'obligation faite au vendeur de déclarer la qualité de l'installation d'assainissement au moment de la vente devrait décharger l'acquéreur de sa responsabilité au regard de la loi sur l'eau, considérant dès lors qu'il s'agit de vice caché par le cédant au moment de la transaction. En outre, la mesure serait de nature à faciliter l'exercice de la compétence dévolue au maire en matière de contrôle des installations d'assainissement individuelles. Elle lui demande par conséquent quelles mesures seront prises ou sont envisagées pour rendre cette information obligatoire lors de la transaction de propriétés bâties.

Texte de la réponse

La ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement a pris connaissance, avec intérêt, de la question concernant l'information des acquéreurs sur la qualité de l'assainissement lors de la cession d'une propriété bâtie. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixe les compétences et obligations nouvelles aux communes en matières d'assainissement (art. L. 2224-8 et art. L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales) qui relevaient antérieurement d'un dispositif réglementaire. La prise en charge de la réalisation et du bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif appartient aux personnes privées qui en assument directement les charges de réalisation et d'entretien, et qui sont par conséquent responsables en cas de pollution. Afin d'assurer le bon fonctionnement de ces installations, la loi sur l'eau a demandé aux communes de mettre en place, au plus tard au 31 décembre 2005, des services publics d'assainissement non collectif chargés d'en assurer un contrôle technique. L'arrêté du 6 mai 1996 fixe les modalités de ce contrôle technique, et la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif apporte de nombreuses précisions sur l'application de ce texte. La mise en place par les communes des services de contrôle dans les années qui viennent devrait permettre une amélioration significative de la qualité des dispositifs d'assainissement non collectif. Il n'est pas envisagé de fixer une obligation au vendeur d'une propriété bâtie. Il appartient donc au vendeur de préciser en tant que de besoin les caractéristiques du bien vendu par déclaration et à l'acquéreur de s'assurer du bien fondé de ces caractéristiques. Toutefois, un vendeur d'une propriété bâtie, située sur une commune ayant mis en place son service public d'assainissement non collectif, possédant un système d'assainissement défaillant aura tout intérêt à fournir à l'acquéreur les rapports de visite de contrôle signalant sa non-conformité afin de ne pas courir le risque de voir, le cas échéant, sa responsabilité engagée pour vice caché en cas de litige.

Données clés

Auteur : [Mme Paulette Guinchard](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28612

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : aménagement du territoire et environnement

Ministère attributaire : aménagement du territoire et environnement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 19 avril 1999, page 2269

Réponse publiée le : 13 septembre 1999, page 5355