



Assainissement non collectif :  
enjeux et perspectives en Loire-Bretagne

# Assainissement Non Collectif



## LE CONTROLE LORS DE LA VENTE D'IMMEUBLES

### Premiers retours d'expérience



O. DOUILLARD  
SATESE d'Indre-et-Loire

*Mardi 12 avril 2011 - Rennes*



# Le SATESE 37, une structure singulière



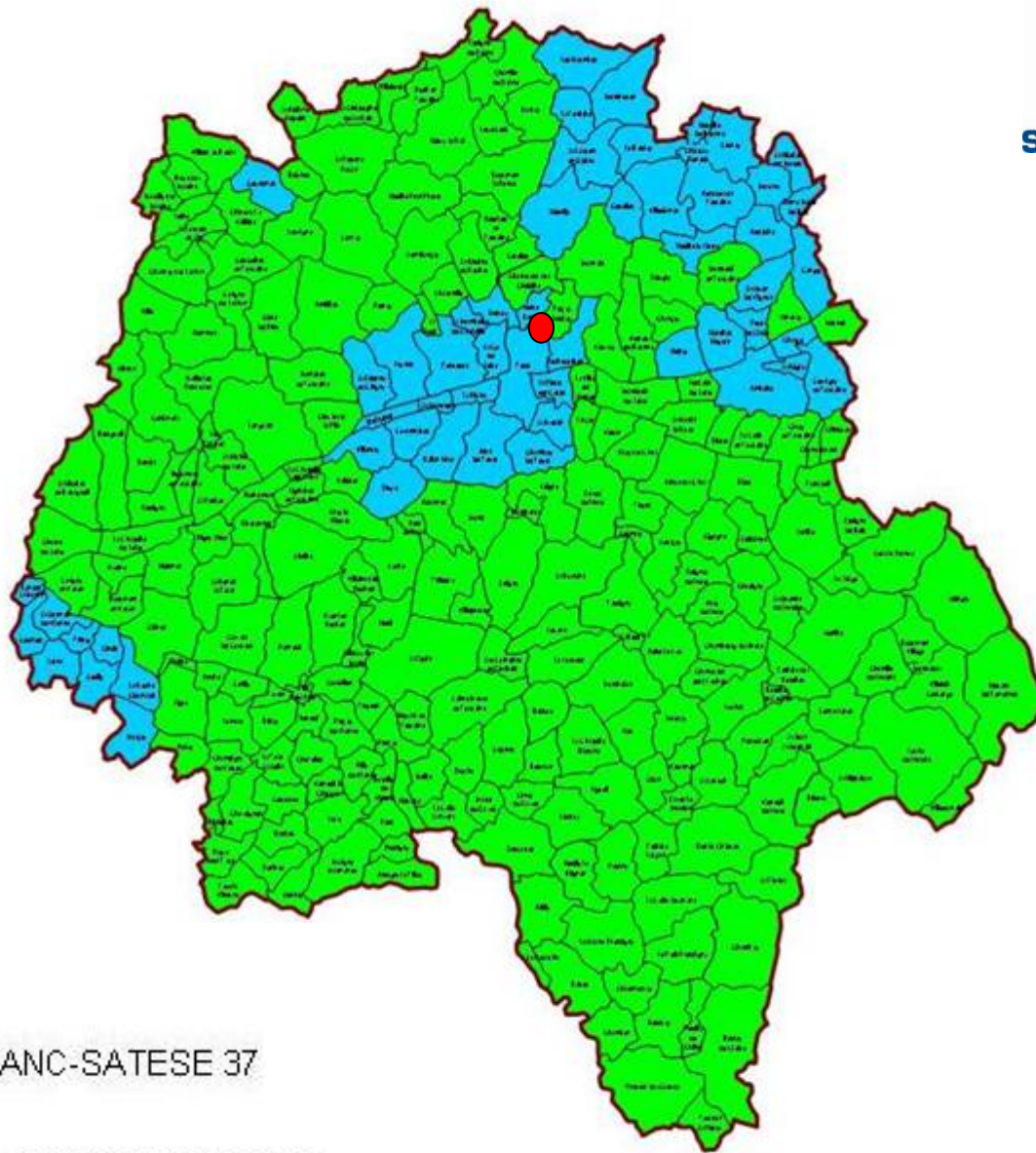
- **EPCI** sous la forme d'un **syndicat mixte**
- **1997 : assistance technique à l'Assainissement Non Collectif** sur 269 communes (installations neuves)
- **2005-2009 : état des lieux de l'ANC** sur 257 communes (40000 installations)
- **31 décembre 2005 : création du SPANC-SATESE37** sur 221 communes (33000 installations)



Assainissement non collectif :  
enjeux et perspectives en Loire-Bretagne

# Le SPANC- SATESE 37

## 221 communes



Communes

221  
80 %



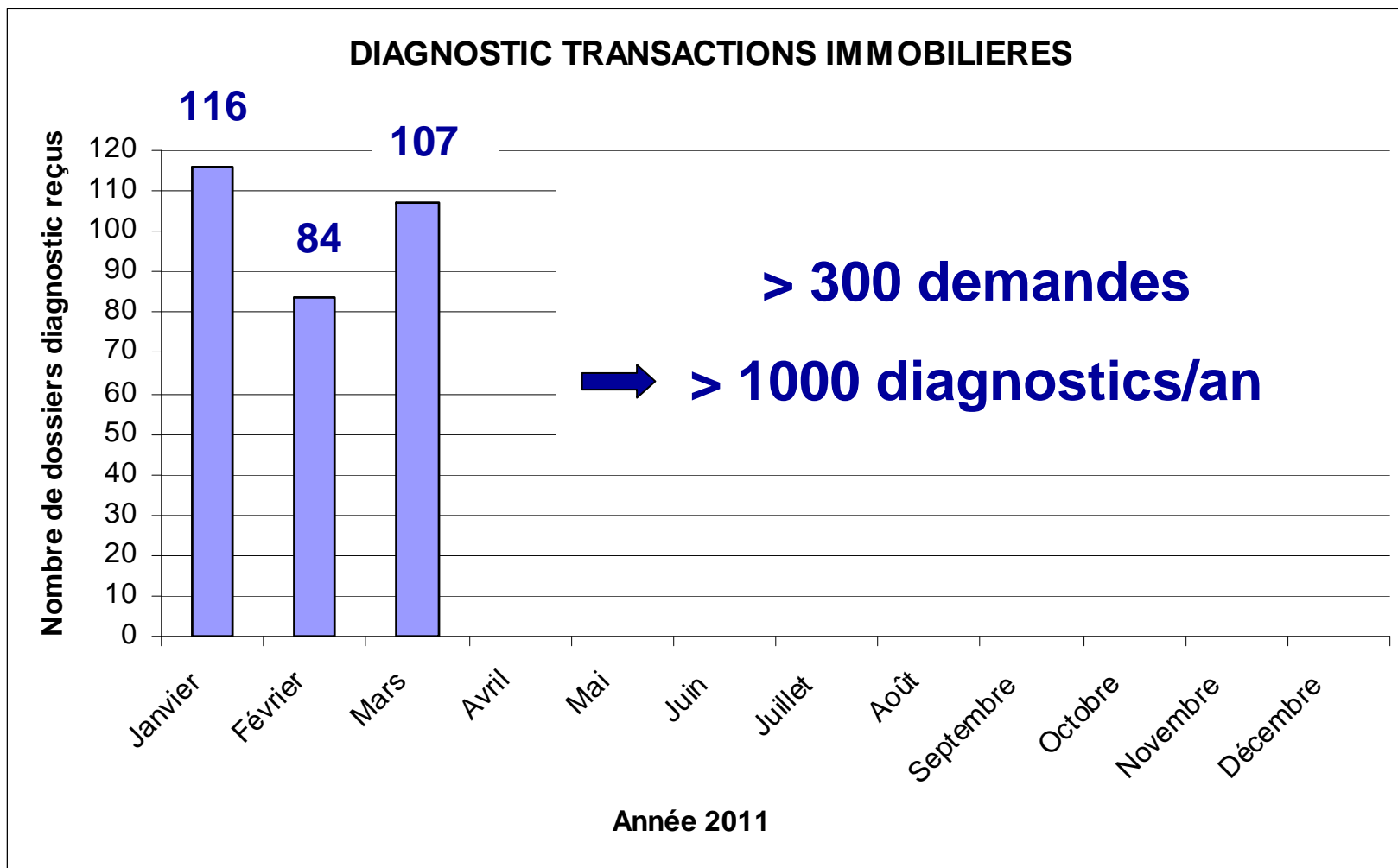
Adhérentes au SPANC-SATESE 37

56  
20 %



Non adhérentes au SPANC-SATESE 37

# Demandes reçues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011





Assainissement non collectif :  
enjeux et perspectives en Loire-Bretagne

# Mise en place du diagnostic transaction immobilière



## Communication :

- communes (comités syndicaux, [site internet www.satese37.fr](http://www.satese37.fr), flash info...)
- Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI)
- chambre des notaires d'Indre-et-Loire
- juristes, experts d'assurance

## Contenu de la visite (durée : 1 heure)

- **analyse des documents** fournis par le propriétaire (plans, factures, bons de vidange...)
- **caractéristiques du logement** : année de l'installation d'ANC, pièces principales, habitants, consommation d'eau...
- **existence et état des ouvrages** : accessibilité, défaut de traitement, défaut d'entretien, corrosion...
- **aptitude du sol** (sondages tarière)
- **sensibilisation du propriétaire**





Assainissement non collectif :  
enjeux et perspectives en Loire-Bretagne

# Mise en place du diagnostic transaction immobilière



## Rapport de diagnostic :

- **grille « état des lieux initial »** (dispositif, fonctionnement, impact milieu et risques sanitaires)
- liste des **défauts de l'installation**
- **interventions demandées** (liste des travaux, recommandations)
- **envoi rapport** : vendeur, demandeur et copie commune

DIAGNOSTIC DE L'ASSAINISSEMENT  
NON COLLECTIF  
Transaction immobilière

SATESE

Caractéristiques de l'habitation

Caractéristiques du terrain et de son environnement

COLLECTE DES DONNÉES



Assainissement non collectif :  
enjeux et perspectives en Loire-Bretagne

# Retours d'expérience



- forte sollicitation
- bon accueil sur le terrain
- mise à profit de 13 ans d'expérience du SATESE 37 en ANC (expertise)

## Difficultés :

- regards difficilement accessibles
- nécessité d'une clarification de la réglementation

# Risque de contentieux pour le SPANC

## Risque juridique important :

- **responsabilité des vices cachés** transférée au SPANC (vendeur exonéré de la garantie des vices cachés). L'ANC = installation « cachée » !
- **notion de conformité non définie** par l'arrêté « contrôle » du 7 sept. 2009 qui évoque des risques sanitaires et environnementaux.

# Risque de contentieux pour le SPANC

## Que peut faire le SPANC pour limiter ce risque ?

- vérifier si le SPANC est couvert par une **assurance**
- prévoir une **provision pour risques**
- **expertise du technicien** (connaissance des techniques anciennes, pédologie, géologie...)
- demander à **faire fonctionner les points d'eau** de l'habitation (cuisine, salle de bain, WC)



# Risque de contentieux pour le SPANC



## ► Conseils sur la rédaction du rapport :

- ne pas conclure sur une conformité ou non
- préciser que le rapport ne porte que sur **les éléments visibles et accessibles** lors de la visite
- dans la liste des travaux et des recommandations, **ne pas tomber dans la prescription** ou conception
- préciser que le rapport **ne préjuge pas des modifications futures** sur les caractéristiques de l'habitation (agrandissement, nombre d'habitants, type de résidence, usage...)
- préciser le nom des **personnes rencontrées**
- annexer des **photos** au rapport



**Assainissement non collectif :**  
*enjeux et perspectives en Loire-Bretagne*



## Assainissement Non Collectif

# LE CONTROLE LORS DE LA VENTE D'IMMEUBLES

## Merci de votre attention



Olivier DOUILLARD  
SATESE d'Indre-et-Loire  
Domaine d'activités Papillon  
Rue de l'Aviation  
37082 TOURS CEDEX 2  
Tél. : 02-47-29-47-37  
olivierdouillard@satese37.fr  
www.satese37.fr