



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Diagnostic immobilier : état de l'installation d'assainissement non collectif

Vérfié le 11 août 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'un logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, il doit être équipé d'une installation d'assainissement non collectif autonome. Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle effectué par la commune. Le contrôle donne lieu à un diagnostic. En cas de vente, le vendeur doit annexer ce diagnostic au sein d'un dossier de diagnostic technique (DDT). Le DDT doit être remis à l'acquéreur.

### De quoi s'agit-il ?

Lorsqu'un logement n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, il doit être équipé d'une [installation d'assainissement non collectif autonome](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>). Cette installation doit faire l'objet d'un contrôle réalisé par la commune.

Le contrôle donne lieu à un diagnostic appelé *État de l'installation d'assainissement non collectif*.

En cas de vente, le vendeur doit intégrer ce diagnostic aux différents diagnostics compris dans le [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>) et le remettre à l'acquéreur.

### Logements concernés

Vous devez faire réaliser un diagnostic "assainissement" en cas de vente d'une maison non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées s'il n'existe pas encore de réseau ou si le raccordement n'est techniquement pas réalisable.

### Démarche

Avant la vente, vous devez faire contrôler votre installation.

Pour cela, vous devez contacter le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de votre commune pour convenir d'un rendez-vous.

Les coordonnées du SPANC sont disponibles en mairie.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

► [Mairie](https://annuaire.service-public.fr/) (<https://annuaire.service-public.fr/>)

### Contenu du diagnostic

Le SPANC contrôle votre installation.

Il vous délivre un diagnostic en précisant si votre installation présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement.

En cas de problèmes constatés, vous devrez faire des travaux de mise en conformité de l'installation.

Ces travaux de mise en conformité de l'installation sont à votre charge.

Vous pouvez néanmoins décider de ne pas les faire.

Dans ce cas, vous devez informer le futur acquéreur qui décidera ou non d'acquérir le bien en l'état.

Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière.

Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

➔ **A savoir :** L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>) peut vous permettre, sous certaines conditions, de financer les travaux.

## Quel est le prix du diagnostic ?

Le prix du diagnostic varie entre 100 € et 150 €.

## Transmission du diagnostic

La commune vous remet le diagnostic.

Vous devez intégrer ce diagnostic aux différents diagnostics compris dans le dossier de diagnostic technique (DDT) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>).

Vous devez remettre le DDT à l'acquéreur au moment de la signature de la promesse de vente ou à l'acte de vente.

## Quelle est la durée de validité du diagnostic ?

Le diagnostic doit dater de moins de 3 ans au moment de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente.

## Sanctions

### Pour le vendeur

Votre responsabilité peut être engagée si vous ne transmettez pas volontairement le diagnostic à l'acquéreur ou si vous mentionnez de fausses informations dans l'annonce de vente pour l'induire en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pour demander l'annulation de la vente ou obtenir des dommages et intérêts: [titleContent](#).

L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut vous sanctionner d'une amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

### Pour le notaire

La responsabilité du notaire peut notamment être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) pour demander des dommages et intérêts: [titleContent](#).

L'acquéreur peut également faire un recours auprès du service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34284>).

La DGCCRF peut sanctionner le notaire d'une amende de 300 000 € et d'une peine de 2 ans de prison.

## Textes de loi et références

- Code général des collectivités territoriales : article L2224-8 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022495939&cidTexte=LEGITEXT000006070633>)
- Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036>)

## COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)

## Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données

- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

#### **Nous connaître**

- À propos
- Aide
- Contact

## **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

#### **Nos partenaires**

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0