



Diagnostic assainissement manquant, normal ?

Par **nico03**, le **09/05/2016** à **17:44**

Bonjour,

voici ma situation :

J'ai récemment acheté une maison (en février). Celle-ci est déclarée raccordée au réseau d'assainissement communal passant dans la rue juste devant, c'est ce qui est déclaré sur l'acte de vente.

Or, après quelques travaux et recherches, je m'aperçois qu'une fosse sceptique est présente (enterrée à 1m sous le sol avec aucune trappe visible) et que l'eau usée des toilettes se jette dedans, à côté j'ai les eaux pluviales (avec les eaux de la cuisine et salle de bain) qui rejoignent bien le réseau communal. Je ne sais pas ensuite où est branchée la fosse sceptique (je n'ai pas creusé partout, c'est profond et fastidieux...)

Etant donné qu'une fosse sceptique est présente (que j'ignorai complètement avec impossibilité de le deviner), ne devait-il pas y avoir un diagnostic assainissement joint au compromis de vente et à l'acte de vente ?

Car j'ai maintenant des travaux à faire qui n'étaient pas prévus. Quel recours pourrait être possible ? Auprès du notaire, de l'agence et/ou des anciens propriétaires ?

Merci d'avance pour vos conseils et remarques.

Cordialement.

Par **chaber**, le **09/05/2016** à **18:22**

bonjour,

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>

prenez connaissance du lien ci-dessus

[citation] en cas de vente, le propriétaire du bien immobilier a l'obligation d'annexer un état de son installation d'assainissement au dossier de diagnostic technique immobilier.[/citation]

Par **talcoat**, le **09/05/2016** à **19:10**

Bonjour,

Le diagnostic assainissement est obligatoire dès le compromis de vente et consigné à l'acte, son absence engage la responsabilité du notaire et de l'agent immobilier, avec aussi celle des vendeurs.

Il faut vérifier s'il existe pas parallèlement un raccordement au réseau collectif car la fosse a peut-être été laissée sur place...

Cordialement

Par **nico03**, le **09/05/2016** à **20:50**

Merci pour vos réponses.

En relisant les textes, j'ai l'impression que le diagnostic assainissement est obligatoire que dans les zone non desservies par le tout-à-l'égout. Ma maison est bien desservie mais la moitié des eaux usées y vont (eaux grises) le reste (wc) va dans la fosse, c'est sûr, j'ai fait un test.

Après, je ne sais pas où va le trop plein de la fosse septique, peut être qu'il rejoint les eaux pluviales plus loin dans la propriété.

Je ne voudrais pas aller voir le notaire en lui disant qu'il y a eu une faute (diagnostic assainissement non présent) à l'acte de vente alors que non...

Bonne soirée.

Par **talcoat**, le **10/05/2016** à **11:41**

Pour les immeubles raccordés aux réseaux du service public, il faut parler plutôt de contrôle de la conformité de l'ouvrage.

Le certificat de conformité n'est pas juridiquement obligatoire mais fortement conseillé, certaines collectivités imposant d'ailleurs une visite des services qui ont en charge le réseau public (le notaire contribue à la démarche)l'absence de certificat empêchant la vente.

En cas de défaut de fonctionnement une proposition technique de remise en conformité est faite.

Le rapport de visite constitue une base permettrait d'engager une action en responsabilité

pour vice caché du vendeur et de l'agent immobilier.

Lorsqu'il y a raccordement à l'égout en présence de fosse ancienne il faut la déconnecter et la désinfectée, elle peut seulement servir de réservoir pour les eaux pluviales si elle est maintenue en place, sinon il faut l'extraire mais cela laisse un trou de plusieurs m3 à remblayer en terre végétale...

Par **morobar**, le **10/05/2016** à **16:15**

Dans une commune de la banlieue orléanaise, le maire avait dans les années 70 imposé la mise en place d'une fosse septique avant la jonction au tout à l'égout.

Solution interdite, y compris avec une lettre de l'agence de bassin Loire-Bretagne, mais ce crétin pensait qu'une pré-épuration avant le rejet vers la station d'épuration communale c'était le top.

Puis voici 3 ou 4 ans la mairie a rappelé l'interdiction du procédé et exigé son démentiement. J'ai produit la correspondance échangée à l'époque et invité le maire à financer les travaux. Ce qu'il a fait, histoire de respecter son père (l'ancien Maire).

Cette anecdote pour supputer que la sortie de la fosse est peut-être redirigée vers le réseau.

Par **talcoat**, le **10/05/2016** à **18:36**

C'est pour cela qu'il faut faire expertiser l'installation par le concessionnaire du réseau, la fosse doit-être déconnectée.

Par **nico03**, le **11/05/2016** à **21:10**

Bonsoir,

si je comprends bien, ma maison étant partiellement raccordée au réseau du service public, même avec une fosse septique, il n'y avait pas obligation d'avoir un certificat de conformité ou un diagnostic assainissement pour la vente... est-ce que je me trompe ? c'est fortement recommandé mais pas imposé par la loi ?

Sinon, je sais effectivement que pour être en conformité, il faut que je déconnecte la fosse, et fasse deux évacuations distinctes jusqu'en limite de propriété, une pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées.

Si j'avais su cela avant, j'aurais sans doute fait baisser le prix de la maison, car le coût pour ces travaux n'est pas négligeable, et surtout pas prévu dans mon budget ! Je trouve vraiment qu'il y a eu un manque d'informations sur ce domaine concernant l'achat de la maison.

Par **virlandes**, le **20/05/2019** à **16:15**

assainissement non conforme et reseau collectif Dax

bonjour,

depuis ces dernières années, beaucoup de recours concernent les défauts de diagnostic des assainissements lors des ventes.

le probleme est qu'ils concernent les reseaux non collectifs.

qu'en est-il lorsque vous avez acquis un bien normalement raccordé au réseau collectif de manière conforme et que vous réalisez une fois le bien acheté qu'une fosse septique est dans la maison (car c'est une maison de ville sur Dax dans les Landes) d'autant plus pleine, mais que malgré tout il existe un tuyau la reliant au réseau collectif mais que les eaux pluviales et usées ne sont pas séparées ! et de plus que l'écoulement est infime et anormal...

évidemment aucun diagnostic n'était annexé au compromis puisqu'il ne semble pas obligatoire pour le raccord assainissement collectif. aussi la mention "l'acquéreur en fait son affaire...", "les vendeurs déclarent..que l'assainissement est bien raccordé au réseau collectif ...conforme.."

de plus que faire lorsque les vendeurs(eux mêmes juristes) prônent leur bonne foi sur le fait qu'ils n'étaient pas du tout au courant de l'existence de la fosse septique!

l'acquéreur doit apporter la preuve de ce qu'il avance : j'ai bien-sûr fait intervenir une entreprise pour attester et vider la fosse septique..puis demandé à la régie des eaux de constater que la séparation des eaux pluviales et usées n'étaient pas faites ainsi que de constater la fosse septique, aussi j'ai demandé un devis de l'assainissement avec remise en conformité, puis envoyé chaque document aux vendeurs, à l'agence immobilière et au notaire afin d'obtenir une prise en charge.

après une réunion amiable organisée, les vendeurs se dédouanent totalement : ils n'étaient pas au courant de l'existence d'une fosse septique qui avait son regard dans les toilettes et rappellent que ce bien immobilier était des bureaux, n'ont jamais eu de soucis, rejettent sur l'agence immobilière et le notaire...

l'agence immobilière rejette sa responsabilité sur les vendeurs...seul le notaire comprend l'erreur de chacun...

depuis mon achat fin janvier 2019, je ne suis toujours pas ma maison à cause du retard des travaux et évidemment des frais supplémentaires engagés..

merci de vos conseils ? liens vers jurisprudence ? j'en ai trouvé pas mal et même des contradictoires..

bien à vous