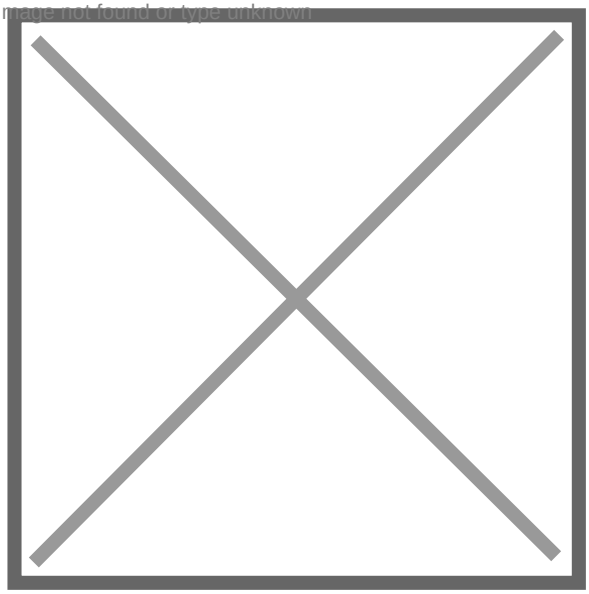
Image not found or type unknown



Mise en conformité assainissement individuel

Par **HIVER**, le **05/07/2015** à **17:07**

Bonjour

La mise en conformité d'un assainissement non collectif doit être fait par l'acheteur d'un bien depuis 2013. Le futur propriétaire pourrait être tenté de demander la déduction de ces frais sur le prix de la maison et peut-être demander aussi que les travaux soient faits par moi.

Que répondre ? car on imagine bien que tous ces frais vont rebuter le potentiel acheteur qui cherchera, au final, un autre bien correctement "assaini".

Merci de m'envoyer vos témoignages si vous vous êtes trouvés dans cette situation.

Par **talcoat**, le **05/07/2015** à **19:23**

Bonjour,
Vous avez tout compris : mettez votre système d'assainissement en conformité avant la vente, sinon vous vous exposez à une diminution du prix de vente ou à la fuite des acquéreurs potentiels.
Cordialement

Par **HIVER**, le **06/07/2015** à **09:36**

Bonjour

Merci pour votre réponse qui confirme notre analyse.
Au final, bien que l'on dise l'inverse, c'est le vendeur qui doit se mettre en conformité car on lui demandera soit de le faire avant la vente, soit de baisser le prix de la maison du coût des travaux. Il serait donc plus exact et plus honnête que le texte de loi précise que c'est au vendeur de se mettre en conformité et non à l'acheteur !!!

Cordialement

Par **hprural**, le **06/07/2015** à **09:56**

Bonjour

attention, si le bien nécessite des travaux conséquents, ou des réaménagements, la filière risque de ne pas être adaptée au futur projet, ou ne correspondra pas aux envies du futur acquéreur.
la mise en conformité avant vente n'est souvent pertinente que si la collectivité a mis en place des subventions (via les agances de l'eau) qui ne seront pas accessibles le plus souvent à un nouvel acquéreur.
A savoir qu'environ 75% du parc en vente ,nécessite des travaux.

Par **HIVER**, le **06/07/2015** à **11:01**

Merci pour votre réponse rapide et très pertinente.

Effectivement comme vous le souligner si nous décidons de faire les travaux avant la vente, notre choix peut ne pas satisfaire le futur acquéreur qui renoncera à son projet. Risque trop important en effet pour que nous puissions le prendre.

Autre cas de figure possible, il peut nous réclamer différents devis avec les différentes possibilités et choisir en nous demandant de faire réaliser les travaux qui lui conviendraient.
La solution la plus sage serait donc d'attendre et de voir ensemble comment régler le problème.

Dans notre cas, après étude du sol 3 méthodes d'assainissement (microstation, filtre à sable et filtre à fibres de coco) seraient possibles, mais toutes présentent des avantages et des inconvénients. Certaines entraînent des frais importants en entretien annuel, paramètre dont il faut aussi tenir compte. Donc, difficulté de faire un choix judicieux pour un bien qui ne nous appartiendra plus dans l'avenir. Le coût de ces installations est aussi onéreux. Un premier devis nous annonce 14.000 euros pour une microstation, et 15.000 euros pour un filtre à fibres de coco. Le filtre à sable ne serait apparemment pas une bonne alternative.

Si des personnes qui lisent ces messages ont des informations ou conseils à nous donner concernant le choix de la mise en conformité, nous sommes bien entendu

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

preneurs.

Merci donc à tous par avance.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **06/07/2015** à **11:16**

Bonjour,

Comme vous le savez, la loi impose désormais au vendeur d'effectuer, avant toute signature de promesse de vente, de faire effectuer un certain nombre de diagnostics. La situation de l'assainissement en est une. Donc, avant de mettre en vente votre bien, vous devez communiquer la totalité de ces diagnostics. A vous de voir ce que pourrait penser un acheteur potentiel de diagnostics non conformes ou insuffisants.

Par **HIVER**, le **06/07/2015** à **11:42**

Merci à vous.

Nous sommes actuellement en train de faire ces démarches

Cordialement.

Par **talcoat**, le **06/07/2015** à **11:59**

Bonjour,
La particularité du diagnostic assainissement, qui est annexé à l'acte de vente, c'est qu'il contraint l'acheteur à réaliser dans le (court) délai d'un an la mise en conformité de l'installation. C'est donc une contrainte financière dont il devra s'affranchir en se préservant au maximum, au détriment du prix de vente.

Si le vendeur réalise les travaux, il peut choisir le mode le plus économique l'important étant d'avoir satisfait à la conformité avec un PV de contrôle levant les réserves du diagnostic. Reste cependant les délai de réalisation, pour ne pas retarder la vente en cas de travaux en cours, le montant des travaux restant à réaliser pourra être consigné par le notaire à titre de garantie.
Cordialement

Par **HIVER**, le **06/07/2015** à **14:15**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci à vous

Vos réponses nous permettent d'y voir un peu plus clair
et de mettre l'accent sur certains points auxquels nous
n'aurions peut-être pas pensé.

Par **hprural**, le **06/07/2015** à **14:22**

sur le point de vue technique, la microstation ne peut être valable pour une résidence secondaire.

Tous les équipements nécessitent suivi et entretien MAIS la microstation a besoin d'une vidange très régulière et d'un suivi des équipements (contrat d'entretien)
Le filtre à coco, plus simple nécessite aussi un entretien (contrat proposé et conseillé) mais avec des vidanges beaucoup plus espacées.
Pour information il existe nombre de solutions autre que le filtre coco, aussi robustes et potentiellement moins chères.
En regard des devis (vu le prix c'est une grande maison?) il faut mieux informer le futur acquéreur avec l'étude et l'informer des choix techniques possibles pour lui et le laisser faire son choix.
Çà le laisse libre d'aménager la maison et sa parcelle à sa guise!
Toutes information technique et réglementaire sur le site dédié des ministères (assainissement-non -collectif.developpement-durable)

Par **HIVER**, le **07/07/2015** à **13:58**

Merci pour ce complément d'informations.Nous ne manquerons pas de consulter le site auquel vous faites référence.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés