



Le rôle du notaire dans le contrôle de conformité du raccordement des immeubles au réseau d'assainissement

Depuis mars 2020, de nombreux secteurs d'activités ont été impactés par la COVID 19. Le marché de l'immobilier a été l'un des premiers vaccinés de cette crise. Pour autant, le secteur n'a pas échappé à d'ardents changements sur fond de conscience écologique gouvernementale.

Le notaire a un rôle central en matière immobilière. Le législateur lui impose de conseiller, vérifier, acter et authentifier les ventes immobilières. Il est un acteur essentiel de la sécurité juridique. Au fil des années, ses attributions se sont amplifiées parallèlement à la multiplication des diagnostics obligatoires. En effet, avant toute signature d'un acte authentique de vente, la loi exige un contrôle technique du bien. Ce contrôle est matérialisé par le DPE¹.

Le DPE a été rendu obligatoire à compter du 1er juillet 2007 afin de partager aux futurs acquéreurs l'état réel du bien immobilier dans le but d'éviter les éventuelles déconvenues. Son contenu a beaucoup évolué pour tenir compte de la consommation énergétique des logements. L'énergie étant une dépense élevée pour les ménages français, la prise en considération de la performance énergétique d'un logement devient une donnée indispensable dans le cadre d'un achat immobilier. Désormais, de nouvelles contraintes doivent être prises en considération par les potentiels acquéreurs. C'est notamment le cas de l'assainissement d'un bien puisque la procédure de contrôle du raccordement d'un immeuble au réseau d'assainissement des eaux usées connaît des modifications actuellement.

Qu'est-ce que l'assainissement ?

La plupart du temps, la problématique de l'assainissement intervient au moment de l'achat d'un bien, notamment en raison du coût. L'assainissement a pour fonction de collecter les eaux usées d'un bien pour les purger des éléments polluants afin de les reverser dans le milieu naturel. On parle plus couramment du système d'épuration des eaux usées.

Cependant, l'assainissement ne doit pas être confondu avec une notion plus ou moins proche : la potabilisation. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un traitement ayant pour effet de transformer l'eau prélevée en milieu naturel en une eau potable. L'assainissement n'aboutit pas à rendre l'eau potable.

Quels sont les modes d'assainissement ?

L'assainissement d'un bien peut être collectif ou individuel. Les zones d'assainissement collectif ou non collectif sont délimitées dans le zonage d'assainissement qui est consultable en mairie.

L'assainissement collectif s'identifie généralement en zone urbaine ou d'habitats dits regroupés. L'ensemble des eaux usées est alors récolté dans un réseau public d'égouts pour être conduit en station d'épuration. En France, on compte environ 5 millions d'installations d'assainissement non collectif concernant 15 à 20% de la population². Si la commune n'est pas dotée d'un système d'assainissement collectif, ce qui représente 1/5ème des biens, le propriétaire a l'obligation d'installer son propre équipement d'assainissement. L'assainissement est alors non collectif ou encore appelé individuel ou autonome. Il est principalement utilisé dans les zones d'habitat dispersé pour lesquelles un système d'assainissement est mis en place pour chaque habitation ou groupe d'habitation.

Quelle effectivité ? Quels enjeux ?

Le problème de la non-conformité des installations d'assainissement existe bel et bien. Notaires de France rappelle que 20% de la population n'est pas raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, ce qui représente environ 13 millions de français. Ces chiffres demeurent malgré l'obligation de mise en conformité prévue à l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Les pouvoirs publics ont constaté l'inefficacité des contrôles des services d'assainissement communaux. Ces derniers ne peuvent connaître les nouveaux propriétaires soumis à une

¹ Diagnostic de performance énergétique

² Chiffre du Ministère de la transition écologique, "Assainissement", 12 novembre 2021

telle obligation dans la mesure où la vente ne leur était pas mentionnée d'une quelconque manière que ce soit.

Les débats autour de la Loi climat et résilience ont remis la question de ce contrôle au goût du jour. L'absence d'assainissement n'est pas sans conséquence sur l'environnement. En effet, sans traitement des eaux usées, celles-ci restent nocives pour l'environnement. En outre, le développement considérable des activités humaines s'accompagne inévitablement d'une production croissante des rejets polluants dans le milieu naturel. Par conséquent, la dépollution des eaux usées est à l'heure actuelle devenue indispensable.

Quelles obligations ?

Chaque commune dispose de son propre service public d'assainissement, un SPAC pour l'assainissement collectif et un SPANC pour l'assainissement non collectif. En cas de vente d'un bien immobilier, le propriétaire a l'obligation de fournir un rapport de visite du SPAC ou SPANC³ de moins de trois années au DPE. Il s'agit du service contrôlant la conformité des installations et des raccordements. Si le contrôle constate que l'installation est non conforme, des travaux doivent alors être réalisés par le nouveau propriétaire. Ce dernier dispose d'un délai d'un an après la signature de l'acte de vente.

Dans un souci de performance et d'effectivité de cette obligation, le notaire recevant l'acte de vente a désormais pour impératif d'informer le service de contrôle d'assainissement compétent de manière à lui notifier la vente, l'état de l'assainissement (collectif ou non) ainsi que la date de vente. Le service d'assainissement sera celui de la localisation du bien objet de la vente.

Cette obligation est d'ores et déjà en vigueur sur « les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine » de 2024, comme le mentionne l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation tel que modifié par la Loi climat et résilience du 22 août 2021. Cette procédure de notification soumise au notaire sera imposée au reste du territoire à compter du 1er janvier 2023. Le notaire dispose d'un délai d'un mois suivant la signature de la vente pour remplir sa nouvelle obligation.

Par conséquent, via cette nouvelle exigence, le notaire voit son rôle de pierre angulaire et de relai de l'application de la réglementation renforcé. En effet, ab initio le notaire remplissait son devoir d'information de l'acquéreur en lui indiquant seulement le type de système d'assainissement ainsi que les conséquences résultant d'une non-conformité.

Quelle réception par les praticiens ?

→ Les notaires

Cette nouvelle exigence est reçue assez négativement par les études notariales, notamment au regard de l'engagement de la responsabilité professionnelle des notaires. Effectivement, cette astreinte ajoute des considérants permettant l'action en responsabilité. Initialement, était déjà considéré comme fautif, "le notaire signant une vente sans attendre d'obtenir le diagnostic sur l'assainissement". L'arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 15 septembre 2016⁴ ouvre à cet effet une action à l'acquéreur contre le notaire pour perte de chance de négocier le prix en fonction de la non-conformité de l'assainissement quand bien même la négociation du prix intervient le plus souvent avec le concours de l'agent immobilier chargé du bien en vente. En réalité, cet arrêt s'appuyait sur le devoir d'information et de conseil du notaire sur la portée des engagements des parties et sur les risques de l'opération projetée.

Désormais, la responsabilité du notaire pourra être mobilisée en cas d'absence de notification au service d'assainissement communal du lieu de situation de l'immeuble vendu. En effet, sur le fondement du droit commun de l'article 1240 du Code civil, les notaires sont responsables des fautes commises dans l'accomplissement de leur mission et qui ont pour conséquence de causer un préjudice à leur client. De manière classique, leur responsabilité contractuelle peut également être engagée s'ils ne remplissent pas leur devoir de conseil. Cette dernière action s'exerce alors par le client sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil. Cependant, il faut noter que les juges du fond font une appréciation in concreto pour caractériser la faute du notaire.

De plus, en cas d'action en justice exercée par l'acquéreur envers le notaire, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) peut sanctionner le notaire d'une amende d'un montant de 300 000€ et d'une peine d'emprisonnement de deux années.

Mis à part ces considérations processuelles, cette obligation supplémentaire est coûteuse en temps. Les notaires devront dorénavant notifier les 1 millions de transactions immobilières réalisées chaque année⁵ (chiffre basé sur l'année 2020 et issu du site internet Notaires de France). Une question se posera alors en pratique : les services de contrôle des assainissements pourront-ils gérer cet afflux d'information ?



Emma Carlier

Etudiante du M2 Droit de l'immobilier et de la Construction – Paris 2 Panthéon Assas

Promotion 2021-2022

³ SPAC : Service Public d'Assainissement Collectif
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

⁴ Cass. civ. 3e, 15 septembre 2016, n° 15-18.156

⁵ Chiffre basé sur l'année 2020 et issu du site internet Notaires de France

Le rôle du notaire dans le contrôle de la conformité du raccordement des immeubles au réseau d'assainissement

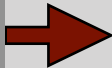
Définition juridique de
L'ASSAINISSEMENT



système dans lequel les eaux usées sont **collectées** et **purgées** d'éléments polluants avant d'être **reversées** dans le milieu naturel

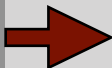
2 modes d'assainissement

COLLECTIF



Géré par le SPAC

NON
COLLECTIF



Géré par le SPANC

Création d'une
nouvelle obligation
pour les notaires

CONTENU

Dans le cadre d'une vente, le notaire a l'obligation de communiquer au service de contrôle d'assainissement les informations suivantes:

- ✓ L'existence d'une vente ;
- ✓ L'état de l'assainissement ;
- ✓ La date de vente.

OBJECTIF

Permettre un meilleur respect et un meilleur contrôle de l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement