



LE DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT OBLIGATOIRE AU 1^{ER} JANVIER 2011

Initialement prévue pour janvier 2013, l'obligation de produire un diagnostic d'assainissement lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation a été avancée au **1^{er} janvier 2011** par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle 2).

Pour quels biens ?

L'article [L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique](#) prévoit que, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à **usage d'habitation non raccordé au réseau public**, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif est joint au dossier de diagnostic technique.

Il devra donc être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Quelle est la durée de validité ?

Le diagnostic doit être daté **de moins de 3 ans** à la date de la signature de l'acte de vente.

S'il est daté de plus de trois ans ou est inexistant, sa réalisation est **à la charge du vendeur**.

Quelles sont les sanctions ?

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux **travaux de mise en conformité dans un délai d'un an** après l'acte de vente.

Le défaut de production du diagnostic assainissement à l'acte authentique de vente est sanctionné par **l'impossibilité** pour le vendeur de se prévaloir de la **clause d'exonération de garantie des vices cachés** correspondante.

A qui s'adresser ?

En pratique, l'obligation de contrôle incombe aux **communes** qui, soit disposent d'un service dédié, soit délèguent le contrôle à un organisme public ou privé.

A l'issue du contrôle de l'installation, la commune dresse **un rapport de visite**.

C'est ce document qui constitue le diagnostic.