SDANC - LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : LA SPIRALE SANS FIN !

Category: Copropriété
Tag: Insolite

Après le plomb, l'amiante, les termites, et autres bricoles, nous avons le déplaisir de vous annoncer le 8ème diagnostic immobilier !

Il s'agit, cette fois du diagnostic relatif à l'assainissement non collectif. Né du Grenelle II de l'environnement, cette mesure qui devait entrer en vigueur en 2013 a été avancée au 01/01/2011 ! Nous publions une synthèse des nouvelles obligations qui ont bien sûr un coût... Entrant en vigueur le 1er janvier 2011, ce nouveau diagnostic constitue le 8ème diagnostic obligatoire en matière de vente de logements. Près de 6 millions de logements vont être concernés. Annexé à la promesse de vente d'un bien immobilier, il concerne uniquement les zones non reliées au tout-à-l'égout.

Périodicité : le législateur a imposé aux communes de procéder à un audit systématique de toutes les installations d'assainissement individuelles au plus tard avant le 31 décembre 2012, puis de mettre en place un contrôle période au maximum tous les dix ans. Les petites communes ne disposant pas de tout-à-l'égout se sont regroupées en Spanc (Services Publics d'Assainissement Non Collectif).

Attention, pour être valable lors d'une vente, le diagnostic doit être daté de moins de 3 ans.

Votre interlocuteur : votre commune.

Si votre commune n'est pas en mesure de réaliser le diagnostic, et qu'elle n'appartient pas à un Spanc, il est souhaitable de se rapprocher d'une société spécialisée qui réalisera le diagnostic, ce afin d'informer les futurs acquéreurs. Néanmoins, seul le diagnostic issu de l'audit du Spanc peut exonérer le vendeur de la garantie des vices cachés. Donc, même en ayant réalisé ce diagnostic, vous ne serez pas totalement en conformité avec la loi. Il n'y a malheureusement à ce jour aucune solution dans ce cas. Le coût du diagnostic, à la charge du propriétaire, oscille entre 50 et 150 euros.

L'avis du Spanc : si l'assainissement ne fonctionne pas correctement, des travaux vont devoir être entrepris.

- Le propriétaire a 4 ans pour réaliser les travaux.
- Si le bien est vendu, l'acheteur devra effectuer les travaux dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente.

Le coût des travaux : quelques milliers d'euros pour une simple mise en conformité à 10 000 euros pour la réfection d'une installation obsolète. Mais des subventions sont possibles par les agences de l'eau et les conseils généraux, et l'éco-prêt à taux zéro peut être utilisé.
Comme d'habitude(!) ce service est sous traité à la SAUR (merci du cadeau pour cette société...) avec des sanctions pénales en cas de refus tant l'État est persuadé du bien-fondé de la mesure et de la volonté farouche des citoyens d'y déférer.

Vous trouverez dans les deux liens ci-dessous :

- Les statuts de l'organisme qui gère ce "truc" pour la Meurthe et Moselle : Les statuts du SDAA54 d'août 2008
- Le règlement de service qui vous sera opposé en cas de refus ou de négligence de votre part.... Le règlement de service du SDAA54
- Nous vous communiquons aussi l'adresse du site du SDANC 88 (Service Départemental Assainissement Non Collectif) des Vosges : SDANC DES VOSGES

Vous y trouverez beaucoup d'informations.

L'année 2011 commence mal pour la SAUR. Un consommateur a reçu ce courrier qui l'a quelque peu étonné ! Il est raccordé selon acte notarié au tout à l'égout... Nous publions à titre d'exemple ce courrier : La lettre de la SAUR

Nous espérons que cette erreur ne se reproduira pas....