

Focus sur deux nouvelles obligations de notifications à la charge des notaires en matière d'assainissement prévues par « la loi Climat »

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets impose aux notaires (article 63) deux nouvelles notifications :

1) En matière d'assainissement non collectif

À l'occasion d'une vente immobilière, le vendeur doit fournir à l'acheteur, un certain nombre de diagnostics concernant l'état du bien vendu et notamment le diagnostic d'assainissement non collectif quand le bien possède une installation individuelle (Article L 271-4 du CCH).

Il est prévu qu'en cas de non-conformité, les travaux doivent être réalisés dans un délai d'un an au plus tard après la signature de l'acte de vente.

Afin que les services (SDANC ou SPANC) chargés de contrôler que l'acquéreur s'est, le cas échéant, bien conformé à ses obligations de travaux dans le délai requis, soient toujours informés des ventes d'immeubles sur leur territoire, les notaires devront systématiquement envoyer à ces services les éléments suivants :

- La date de la vente,
- Les informations nécessaires à l'identification du bien vendu,
- Les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien. »

Cette information devra être effectuée au plus tard **un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble**, par tous moyens, y compris par **voie dématérialisée**.

L'entrée en vigueur de cette disposition **a été fixée au 25 août 2021**.

2) En matière de contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

- a) Dans 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

L'article 1331-11-1 de la santé publique impose, pour ces territoires, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.

Ce document est joint au dossier de diagnostic technique conformément aux dispositions de du 8°) modifié de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation et est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

La liste de ces territoires sera définie par décret.

Pour satisfaire aux nouvelles dispositions de l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique le notaire rédacteur devra adresser à titre d'information **par tous moyens**, y compris par **voie dématérialisée** au service chargé du contrôle du branchement les éléments suivants :

- La date de la vente,
- Les informations nécessaires à l'identification du bien vendu
- Les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien. »

Cette information devra être effectuée au plus tard **un mois après la signature de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble**.

Il convient de préciser :

- que les communes assurent le contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

- que les propriétaires des immeubles doivent procéder aux travaux prescrits par le document établi en application du II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales dans **un délai maximal de deux ans** à compter de la notification de ce document. (Article 11-1 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024).

L'entrée en vigueur de ces dispositions est **fixée au 1^{er} janvier 2022**.

Cependant, l'obligation de joindre le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales au dossier de diagnostic technique prévu à articles L. 271-4 5 du code de la construction et de l'habitation entre **en vigueur le 1^{er} juillet 2022**.

L'obligation pour le notaire rédacteur d'adresser à titre d'information une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que les nom et adresse de l'acquéreur de ce bien rentre également **en vigueur le 1^{er} juillet 2022**.

b) Dans tous les territoires s'agissant du réseau public de collecte des eaux usées.

La loi prévoit désormais que le contrôle du raccordement par les communes doit être réalisé **pour tout nouveau raccordement d'un immeuble au réseau public et également lorsque les conditions de raccordement sont modifiées** (Article L 2224-8 II du code général des collectivités locales).

Le contrôle doit donner lieu à l'établissement et à la transmission au propriétaire de l'immeuble d'un document décrivant le contrôle réalisé et évaluant la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires (Article L 2224-8 II du code général des collectivités locales).

L'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales est complété afin, d'une part, de préciser que la **durée de validité de ce document est de 10 ans** et, d'autre part, d'indiquer que, dans le cas où le contrôle est réalisé à l'initiative du propriétaire ou du syndicat de copropriété, son coût est à la charge de ces derniers et que le délai maximum dans lequel la



collectivité doit transmettre le document produit à l'issue du contrôle est fixé par décret en Conseil d'État.

En cas de vente d'un bien immobilier, le document établi à l'issue du contrôle de raccordement est joint au diagnostic technique prévu à l'article L 271-4 et est annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse à l'acte authentique de vente.

L'entrée en vigueur de ces dernières dispositions **est fixée au 1er janvier 2023.**

Rétribution de la prestation. Cette notification est une prestation qualifiée de formalité simple et, à ce titre, relève de la notification N°216 du tableau 5 de l'annexe 4-7 article R. 444-3 du code du commerce.