

Diagnostic Assainissement Non Collectif dans le cadre d'une vente immobilière

INFORMATIONS GENERALES

Référence de l'habitation : VAU0535	Date du diagnostic : 19 décembre 2023
Référence SPANC : 28401-D203	Numéro de facture : 23-071
Technicien : Frédéric BANOWICZ	

Adresse de la propriété

Adresse : 22 rue de la Donnette
Code Postal : 28240
Commune : VAUPILLON
Référence(s) cadastrales(s) : D 203 / D 204

Identification du Propriétaire

Nom : [REDACTED]
Mandataire : SELARL YANN LUVEN
Adresse : 59 rue de la République
Code Postal : 28200
Commune : CHATEAUDUN
Tél. : 02 37 45 01 82
E- mail : etudeluven@huissier-justice.fr

Identification de l'occupant

Occupation : ☒ OUI ☐ NON
Nom : [REDACTED]
Tél. : [REDACTED]

Identification du Notaire : Indéterminé

CARACTERISTIQUES DU SITE DE L'INSTALLATION

Habitation :

Utilisation	Date d'achat	Nombre de Pièces Principales *	Nombre de Chambres
<i>Résidence principale</i>	<i>05/04/2006</i>	<i>4</i>	<i>3</i>

* : pièces destinées au séjour ou au sommeil pourvues d'un ouvrant donnant sur l'extérieur (art. R*111-1-1 et R*111-10 du code de la construction et de l'habitation), de surface $\geq 7 \text{ m}^2$ et de hauteur sous-plafond $\geq 2,30 \text{ m}$ (décret n°2005-69 du 31 janvier 2005).

Terrain :

Superficie de la parcelle en m^2	Pente du terrain
<i>705</i>	<i>Faible < 5 %</i>

Alimentation en eau potable :

Raccordement au réseau d'eau potable	Alimentation par un puits
<i>Oui</i>	<i>Non</i>

Installation d'assainissement non collectif :

Existant	Date de mise en œuvre	Entreprise
<i>Oui</i>	<i>2016</i>	<i>DASSE</i>

Certificat de conformité (après réalisation) :

Certificat de conformité ou contrôle de bonne exécution ou contrôle de réalisation	<i>Oui, délivré le 17/06/2016 par ATD28 (N° de dossier : 28401.16.002)</i>
---	--

Autorisation de rejet des effluents traités par un dispositif d'ANC dans le milieu hydraulique superficiel :

Autorisation de rejet	<i>Non concerné</i>
-----------------------	-------------------------

REMARQUE GENERALE SUR LE CONTEXTE DU CONTROLE

NOTA : le plan de l'installation d'assainissement est donné à titre indicatif (aucune certitude sur le tracé des canalisations).

COLLECTE ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont bien collectées distinctement des eaux usées.

Quatre descentes de gouttière sont recensées au niveau de l'habitation afin de permettre la collecte de la totalité des eaux pluviales de la toiture. Un seul regard de collecte est recensé en pied de chute.

Une gouttière ruisselle au sol. Les trois autres gouttières semblent s'infiltrer dans le sol (non vérifiable).

COLLECTE DES EAUX USEES

Il n'existe aucun regard ni té de visite en pied de mur permettant la collecte des eaux vannes (issues des WC) et des eaux ménagères (issues de la cuisine, de la salle de bain et du lave-linge).

NOTA : La collecte a été réalisée le long du mur côté voisin (servitude de passage possible) car les anciens écoulements ont été conservés et raccordés.

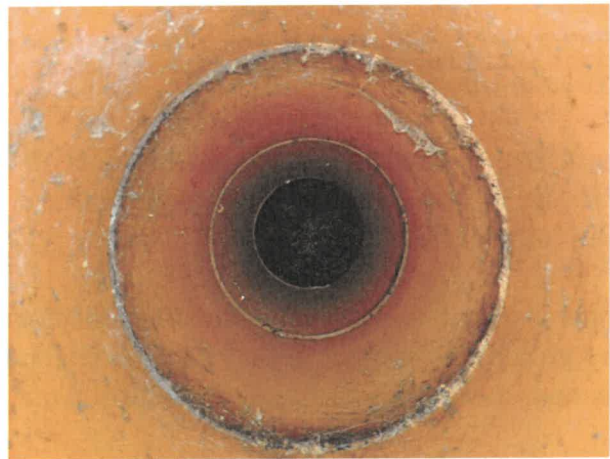
PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Le prétraitement est assuré par la microstation. Voir chapitre « Traitement des eaux usées » ci-dessous.

TRAITEMENT DES EAUX USEES

Le dispositif de traitement est constitué d'une microstation d'épuration TRICEL, modèle FR6/4000 dimensionné pour 6 Equivalents Habitants (agrément n°2011-026).

Un regard permet l'accès au décanteur primaire (cf. photos ci-dessous).



Son volume est de 4 000L. Cet ouvrage dispose d'un dispositif de recouvrement sécurisé (non étanche). Il est en bon état. Les écoulements semblent être bons.

Il semblerait que le décanteur primaire ait été vidangé en 2019 (information non vérifiable, aucun bordereau de vidange n'ayant été présenté). Le niveau de boue est inférieur à 30% du volume utile du décanteur, il n'est donc pas nécessaire de le vidanger dans l'immédiat. Il est à noter que des éléments en plastiques flottent dans le décanteur (visible par le tampon de l'aérateur).

Une ventilation primaire est recensée en haut de toiture au niveau de la façade orientée côté Nord (flèche rouge) et une secondaire au pignon Est (flèche verte) - (cf. photos page suivante).



La ventilation primaire semble être d'un diamètre de 100 mm en PVC et est équipée d'un extracteur de type champignon.

La ventilation secondaire est d'un diamètre de 100 mm en PVC et est équipée d'un extracteur statique. Elle ne dépasse plus le faîtage de la toiture car le dernier collier de maintien est cassé et la canalisation a fait une rotation car non collée.

La réglementation impose une ventilation secondaire avec un dépassement de + 40 cm par rapport au niveau du faîtage (le point le plus haut de l'habitation), équipée d'un extracteur statique ou éolien et présentant un diamètre de canalisation de 100 mm.

Un regard permet l'accès au réacteur biologique aéré et au clarificateur (cf. photos ci-dessous).



Il permet aussi un accès à la fin du décanteur primaire. Ce regard porte sur lui le local électronique permettant de gérer le fonctionnement de l'installation (cf. photo page suivante).



Cet ouvrage dispose d'un dispositif de recouvrement sécurisé (non étanche). Il est en bon état. Les écoulements semblent être bons. Le compresseur semble fonctionner correctement. Il n'y a pas de défaut d'indiqué au niveau du boîtier électronique.

Cet ouvrage a, à priori, fait l'objet d'un suivi annuel (contrat d'entretien) qui serait annulé.

La microstation est équipée d'un poste de refoulement intégré. La pompe est localisée dans le clarificateur (Cf. photo ci-dessous – flèche rouge montrant la colonne de refoulement).



L'état général de cet ouvrage est satisfaisant. La pompe semble fonctionner correctement. Le raccordement électrique est constitué d'un boîtier étanche IP 65 et le tableau électrique est bien équipé d'un disjoncteur différentiel dédié. La microstation est équipée d'un système d'alarme. La canalisation de refoulement est raccordée au regard de répartition de l'exutoire à savoir des tranchées drainantes.

NOTA :

- La microstation est à moins de 3m de végétaux (arbres / arbustes) ce qui est préjudiciable à sa pérennité (lié aux racines).
- Cette microstation n'est pas adaptée pour les résidences secondaires.

EVACUATION DES EAUX USEES

L'ensemble des eaux usées prétraitées et traitées par la microstation sont évacuées par infiltration dans le sol via deux tranchées drainantes de 8,5m chacune soit 17m au total.

Un regard de répartition en béton est recensé (cf. photo ci-dessous).



L'équirépartition semble se faire correctement (alimentation par refoulement) et l'ouvrage est en bon état général. Cet ouvrage ne nécessite pas d'être nettoyée dans l'immédiat (relativement propre). Cet ouvrage dispose d'un dispositif de recouvrement sécurisé (non étanche). Le fil d'eau de sortie mesuré est de 23 cm/TN.

Un regard de bouclage en béton est recensé (cf. photo ci-dessous).



Les écoulements semblent se faire correctement (fond sec indicateur de bon fonctionnement) et l'ouvrage est en bon état général. Cet ouvrage nécessite d'être nettoyé dès que possible (terre constatée dans le fond). Cet ouvrage dispose d'un dispositif de recouvrement sécurisé (non étanche). Le fil d'eau de sortie mesuré est de 28 cm/TN.

NOTA : Les tranchées drainantes sont à moins de 3m d'arbres ce qui est préjudiciable à leur pérennité (racines).

EVALUATION DES DANGERS POUR LA SANTE DES PERSONNES ET/OU DES RISQUES AVERES DE POLLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Critère d'évaluation	Liste des points de contrôle réglementaires ⁽¹⁾	X	Remarques ⁽²⁾
Défauts de sécurité sanitaire	Implantation de l'ANC à moins de 35 m en amont hydraulique d'un captage (public ou privé) destiné à l'alimentation en eau potable		
	Contact humain direct possible avec les eaux usées non traitées ou non prétraitées		
	Ruissellement d'eaux partiellement traitées ou non traitées vers des terrains voisins		
	Eaux usées produites en partie non collectées		
	Prolifération d'insectes aux abords de l'installation dans les zones de lutte contre les moustiques		
	Nuisances olfactives récurrentes		
	Cas des toilettes sèches : règles de stockage non respectées		
Défauts de structure ou de fermeture	Défaut de résistance structurelle du couvercle ou de la cuve (fissures, corrosion, déformation)		
	Couvercle non sécurisé (poids insuffisant ou absence de dispositif de sécurisation)		
Installation incomplète	Collecte partielle des eaux usées ou absence d'un élément constitutif de la filière d'assainissement ou filière non agréé		
	Cas des toilettes sèches : absence d'une installation de traitement des eaux ménagères		
Installation significativement sous dimensionnée	Installation non adaptée au flux de pollution à traiter dans un rapport de 1 à 2		
Dysfonctionnements majeurs	Evacuation des eaux pluviales vers le dispositif d'ANC		
	Un des éléments ne remplit pas sa mission	X	VENTILATION
	Conditions d'emploi du dispositif non respectées (filière agréé)		
	Mauvais écoulement des eaux jusqu'aux dispositifs et à travers les dispositifs		
	Si présence d'éléments électromécaniques : dispositif électrique associé défectueux		
	Si dispositif à cultures fixées ou libres : absence d'aération (en phase de fonctionnement du dispositif)		
	Si dispositif avec circulation interne des effluents : absence de recirculation des boues ou de transfert d'effluents (si vérifiable)		
Défauts d'entretien ou une usure de l'un des éléments constitutifs de l'installation	Accessibilité et dégagement des tés ou regard contraignants		
	Etat des couvercles / boîtes : présence de corrosion (mauvaise ventilation des ouvrages)		
	Défauts liés à l'usure des dispositifs (fissures, corrosion, microbullage non homogène, présence de bulles de gaz dans le clarificateur, etc.)		
	Tuyaux engorgés, curage non effectué		
	Si dispositif à cultures fixées compactes : pas d'écoulement libre des effluents et stagnation		
	Niveau de boues anormal dans le dispositif (absence totale ou accumulation anormale)		
	Accumulation anormale de graisses et de flottants		
	Cas des filières plantées : absence de faucardage des roseaux, de désherbage, etc.		

(1) : Arrêté interministériel du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

(2) : Collecte / Prétraitement / Traitement / Evacuation / Etc.

BILAN GENERAL

(Conformément à l'arrêté interministériel du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

Problèmes constatés sur l'installation	Zone à enjeux sanitaires ou environnementaux		
	☒ NON	☐ OUI	
		☐ Enjeux sanitaires ⁽¹⁾	☐ Enjeux environnementaux ⁽²⁾
☐ Absence d'installation	Non-respect de l'article L.1331-1-1 du code de la santé publique Mise en demeure de réaliser une installation conforme Travaux à réaliser dans les meilleurs délais		
☐ Défaut de sécurité sanitaire ☐ Défaut de structure ou de fermeture ☐ Implantation à moins de 35 m en amont hydraulique d'un puits privé déclaré	Installation non-conforme (cas a) ⚡ <i>Danger pour la santé des personnes</i> Travaux obligatoires sous 4 ans Travaux dans un délai de 1 an si vente ⁽⁶⁾		
☐ Installation incomplète ☐ Installation significativement sous-dimensionnée ☒ Installation présentant des dysfonctionnements majeurs	Installation non conforme (cas c) Travaux dans un délai de 1 an si vente ⁽³⁾	Installation non-conforme (cas a) ⚡ <i>Danger pour la santé des personnes</i> Travaux obligatoires sous 4 ans Travaux dans un délai de 1 an si vente ⁽³⁾	Installation non-conforme (cas b) ⚡ <i>Risque environnemental avéré</i> Travaux obligatoires sous 4 ans Travaux dans un délai de 1 an si vente ⁽³⁾
☐ Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un de ses éléments constitutifs	Liste de recommandations pour améliorer le fonctionnement de l'installation		
☐ Installation ne présentant pas de défaut			

(1) : périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un captage public utilisé pour la consommation humaine et zone à proximité d'une baignade.

(2) : zone identifiée par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ou le SAGE (Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux) démontrant une contamination des masses d'eau par l'ANC sur les têtes de bassin et les masses d'eau.

(3) : sont exclus les donations ou les successions (maison reçue en héritage par exemple).

CONCLUSIONS

➔ Installation non conforme.

Installation présentant des dysfonctionnements majeurs (cas c).

Travaux nécessaires pour la mise en conformité de l'installation, à réaliser au plus tard dans un délai de 1 an en cas de vente (à la charge du nouvel acquéreur).

LISTE DES TRAVAUX A REALISER

Afin de respecter la réglementation actuellement en vigueur et dans le cadre de l'arrêté interministériel du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, **travaux nécessaires pour la mise en conformité de l'installation, à réaliser au plus tard dans un délai de 1 an en cas de vente (à la charge du futur acquéreur) :**

- Refixer la ventilation secondaire et la redresser afin que l'extracteur dépasse bien le faîtage de la toiture.

- Supprimer les arbres et arbustes situés à moins de 3m de la microstation et des tranchées drainantes.
- Mettre en place des regards ou tés de visites au niveau de toutes les sorties d'eaux usées.
- Si l'habitation devient une résidence secondaire, alors refonte complète de l'installation par un système adapté aux résidences secondaires. La nouvelle installation sera dimensionnée pour 4 pièces principales ou 4 EH (équivalent habitant).

NOTA : le dimensionnement annoncé ci-dessus tient compte uniquement des pièces existantes. Si d'autres pièces sont créées, alors il conviendra de revoir le dimensionnement à la hausse.

Dans le cas de figure où les travaux de réhabilitation de l'installation d'assainissement non collectif ne seraient pas réalisés dans les délais indiqués dans le présent rapport, une pénalité financière annuelle sera systématiquement appliquée au nouveau propriétaire (conformément à l'article L1331-8 du code de la santé publique ainsi que du règlement du SPANC).

Cas particulier : en cas de changement de propriétaire, si le délai réglementaire est déjà dépassé et qu'une pénalité financière est déjà appliquée sur la redevance SPANC, les obligations réglementaires restent inchangées pour le nouveau propriétaire jusqu'à ce que le SPANC ait pu constater la mise en conformité de l'installation. La pénalité est donc maintenue.

IMPORTANT : Le SPANC devra impérativement être consulté avant tous travaux de réhabilitation de l'installation d'assainissement non collectif afin de procéder (dans le respect de la Norme NF DTU 64.1 d'août 2013) :

- au contrôle de conception et d'implantation,
- au contrôle de bonne exécution.

Ce n'est qu'à cette condition que vous obtiendrez un certificat de conformité de votre installation.

IMPORTANT : Dès ces travaux terminés, veuillez contacter le SPANC afin qu'un contrôle périodique d'entretien et de fonctionnement soit réalisé. Il permettra d'acter les travaux réalisés et modifier le cas échéant la note de conformité.

SCHEMA DU DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT

Le schéma du dispositif d'assainissement non collectif est joint en annexe du présent formulaire. Le positionnement des différents éléments d'assainissement existants est présenté à titre indicatif (schéma non coté).

INOPPOSABILITE AUX TIERS

Le présent rapport est inopposable aux tiers.

CESSION IMMOBILIERE

Suite à la vente du bien immobilier, merci de compléter, dater et signer le formulaire joint au rapport et de le transmettre au SPANC, **dans les meilleurs délais**, soit par courrier à l'adresse suivante :

CDC Terres de Perche
A l'attention du SPANC
Hôtel de Ville – Place de l'Hôtel de ville
28240 LA LOUPE

soit par email à spanc@terresdeperche.fr

Ces informations permettront de faire suivre la facturation de la redevance SPANC au nouvel acquéreur. En l'absence de ces informations, la CDC Terres de Perche continuera à facturer au vendeur (dernière personne connue à cette adresse) la redevance SPANC ainsi que les éventuelles pénalités financières sans possibilité de prétendre à un remboursement.

VALIDITE DU DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la loi « Grenelle II » oblige les propriétaires vendeurs de biens immobiliers à fournir un diagnostic assainissement non collectif datant de moins de 3 ans. L'objectif de ce diagnostic est de rendre compte de l'état et de la composition de la filière d'assainissement non collectif du bien. Sa durée de validité est de 3 ans à partir de la date à laquelle il a été réalisé.

Le 20 décembre 2023 à La Loupe

Eric GERARD,
*Président de la communauté
de communes Terres de Perche*



Référence: **VAU0535**

Adresse : **22 rue de la Donnette**

Propriétaire : **[REDACTED]**
Occupant : **[REDACTED]**

Commune : **VAUPILLON**



204

VAU0535

SDB(+1)

Infiltration
supposée

203

LL

Ancienne
évacuation

WC(+1)

Cuisine

Passage en
servitude
supposée

Ventilation I
WC

Ventilation II

SDB ?

Vers ancien puisard
chez voisin
supposé

Ruissellement

Légende assainissement :

Echelle : 1/150

fosse septique	réseau eaux usées	réseau eaux pluviales, fossé busé	milieu naturel (fossé, mare, cours d'eau, etc.)
fosse toutes eaux	regard eaux usées	regard eaux pluviales	puits
ventilation	poste de refoulement	regard grille	puisard
bac dégraisseur		siphon de cours	
préfiltre (bac décoloïdeur)		gouttière	

FACTURE

SELARL YANN LUVEN
59 rue de la République
28200 CHATEAUDUN

Le 20/12/2023

Facture n° 23-071

Désignation	Quantité	Prix Unitaire	Total
DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF dans le cadre d'une cession immobilière <u>Adresse de la propriété :</u> 22 rue de la Donnette 28240 VAUPILLON Parcelles : D 203 / D 204 Référence dossier : VAU0535	1	150,00	150,00
Total à payer			150,00 €

N° de SIRET 200 070 167 000 65

Chèque à établir à l'ordre du Trésor Public

Chèque reçu le **19/12/2023**

N° de chèque : **4517647**

Banque : **CREDIT MUTUEL Châteaudun**

IMPORTANT - REDEVANCE SPANC **Suivi de la facturation**

➡ Document à remplir par le vendeur après signature de l'acte authentique de vente et à retourner au SPANC dans les meilleurs délais.

Ce document permettra de faire suivre la facturation de la redevance SPANC au nouvel acquéreur. En l'absence de ce document, la CDC Terres de Perche continuera à facturer au vendeur (dernière personne connue à cette adresse) la redevance SPANC ainsi que les éventuelles pénalités financières sans possibilité de prétendre à un remboursement jusqu'à ce qu'elle ait connaissance du changement de propriétaire.

Je soussigné(es), Mme/M. (Noms et Prénoms) : _____ ,
domicilié(es) : _____ ,
ancien(s) propriétaire(s) du bien situé : _____ ,
sur la commune de : _____ ,
cadastré (section(s) et numéro(s) de parcelle(s)) : _____ ,

atteste(nt) avoir cédé cette propriété à

Mme/M. (Noms et Prénoms) : _____ ,
domicilié(es) : _____ ,
téléphone : _____ / adresse mail : _____ @ _____ ,

dans le cadre d'une vente dont la signature de l'acte authentique faisant l'objet d'une procédure notarié a eu lieu le : _____ .

Pour valoir ce que de droit.

Fait à _____ , le _____ .

Signature du vendeur :

