

J'achète une maison avec fosse septique

Checklist avant signature

Une installation non conforme n'interdit pas la vente : c'est une obligation de travaux, la vôtre, un an après l'acte.

MON DOSSIER, À REMPLIR AU FIL DE LA LECTURE

SPANC : Contrôle réalisé le :

Conclusion, mot pour mot :

Zone à enjeu ? Réponse :

Montant estimé : Négocié :

ÉTAPE 1
AVANT L'OFFRE
RÉCLAMEZ LE RAPPORT DE VISITE

Le vendeur doit vous le remettre. Le jour de la signature chez le notaire, il doit avoir moins de trois ans, comptés depuis la visite, pas depuis sa date*. Absent ou périmé : le vendeur en paie un nouveau.

ÉTAPE 2
LIRE LA CONCLUSION
QUATRE SITUATIONS, QUATRE RÉPONSES

Conforme	Danger pour la santé des personnes, ou risque avéré de pollution de l'environnement	L'installation est incomplète, trop petite pour le logement ou en mauvais état.	Aucune installation
rien à faire jusqu'au prochain contrôle.	quatre ans pour les travaux*. Le délai part du jour où vous recevez la lettre du SPANC qui les liste, pas de la visite.	Hors zone à enjeu, rien n'est imposé tant que le bien n'est pas vendu**	tout à créer. Aucun texte n'y applique le délai d'un an.

Danger, pollution, mauvais état : votre SPANC note peut-être ces trois-là « cas a) », « cas b) » ou « cas c) ». La vente vous donne alors un an pour faire les travaux, à votre charge, à compter de la signature chez le notaire, pas du compromis***. Aucun texte ne permet de l'allonger : ce qui se négocie, c'est qui paie.

Un rapport qui parle de danger alors que l'installation est seulement incomplète ? C'est la zone : un secteur où l'eau est fragile, et les travaux sont dus sous quatre ans. Rien n'oblige le SPANC à l'écrire. Demandez-lui par écrit : « ma parcelle est-elle en zone à enjeu sanitaire ou environnemental ? » Réclamez le document qui la délimite.**

*Code de la santé publique, art. L. 1331-1-1 et L. 1331-11-1. - ** Arrêté du 27 avril 2012. - *** Code de la construction et de l'habitation, art. L. 271-4.

ÉTAPE 3
CHIFFRER
LE BUDGET : RETENEZ LE HAUT

Prix 2025-2026 posés, hors terrain difficile. Aucun n'est un devis.

Fosse toutes eaux et épandage	Micro-station	Filtre compact	Étude de sol (presque tous les SPANC l'exigent, aucun texte ne l'impose)	Vidange (c'est de l'entretien, pas des travaux)
6 500 à 9 500 €	**7 500 à 11 000 €**	**8 000 à 12 000 €**	**300 à 600 €**	**150 à 300 €**

ÉTAPE 4
NÉGOCIER
FAIRE ENTRER LE MONTANT DANS LE PRIX

Le rapport chiffre le problème, le devis chiffre la solution. Présentez les deux au vendeur et demandez que le montant vienne en déduction du prix. Rien ne l'y oblige. Mais votre position est solide : sans accord, ces travaux seront à votre charge dans l'année, et il le sait.

Trois façons de conclure, toutes courantes. Le prix baisse du montant convenu. Le vendeur fait faire les travaux avant la signature. Ou le notaire garde la somme de côté jusqu'à la fin du chantier.

Écrivez l'accord dans le compromis, quel qu'il soit : qui paie, quel montant, sur quel devis, et pour quand. Un accord donné de vive voix ne vous protège pas.

ÉTAPE 5
INTERROGER
QUESTIONS AU VENDEUR

Le justificatif de la dernière vidange ?	
Travaux depuis ? Le SPANC est-il venu voir ?	
Des odeurs, un débordement, un rejet au fossé ?	

⚠ Les deux pièges

Rapport absent, ou trop vieux.
Le vendeur perd la clause qui le protège des défauts cachés, pour l'assainissement seulement***.

Refaite sans le SPANC.
Neuve ne veut pas dire conforme : réclamez son avis sur le projet, puis son rapport sur les ouvrages avant rebouchage**.

⚠ Ce que nous ne savons pas

Quelle part du montant se négocie en moyenne. Et ce que devient un délai de quatre ans déjà commencé quand la maison change de mains.

*Code de la santé publique, art. L. 1331-1-1 et L. 1331-11-1. - ** Arrêté du 27 avril 2012. - *** Code de la construction et de l'habitation, art. L. 271-4.