

**Cahier des charges et conditions de la vente**  
**déposé le 14 avril 2021**  
**CIFD/MANSECAL**

L'an deux mille vingt deux  
Et le trente mars

Au secrétariat-greffe du Tribunal Judiciaire de SAINTES, siégeant  
au Tribunal Judiciaire de SAINTES, au Palais de justice de cette ville  
Square Maréchal Foch,

A comparu Maître Pierre BOISSEAU, avocat au barreau de  
SAINTES, y demeurant 87 avenue Gambetta 17100 SAINTES,  
membre de la SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU –  
LEROY – DEVAINE – BOURDEAU - MOLLE, dont le siège est  
à SAINTES (17100) 87 avenue Gambetta, lequel se constitue sur  
la présente poursuite,

Avocat de :

**CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT,**  
Société Anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro  
379 502 644, dont le siège social est 26-28 rue de Madrid, 75384  
PARIS CEDEX 08, société venant aux droits du Crédit Immobilier  
de France Centre Ouest, à la suite d'une fusion absorption par voie  
simplifiée à effet du 1er mai 2016 conformément aux décisions des  
Conseils d'Administration des 9 et 10 mars 2016,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié  
en cette qualité audit siège,

LEQUEL NOUS A DEMANDE :

De bien vouloir annexer au cahier des conditions de la vente le  
présent dire accompagné de la pièce suivante :

Le compte rendu de contrôle de fonctionnement et d'entretien  
des dispositifs d'assainissements individuels

Dont acte.

Me Pierre BOISSEAU

Avocat associé de la SCP inter-barreaux ROUDET –  
BOISSEAU – LEROY – DEVAINE – BOURDEAU - MOLLE

**COMPTE RENDU DE CONTROLE DE FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN DES  
DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

(Conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Commune de : LES EDUTS

N° Dossier : 16-149-002

Concerne l'installation : 3 PLACE DU VIEUX PUIITS - BOIS ROND

Date du contrôle : 28/04/2021

Personne(s) rencontrée(s) : Mr MANSENCAL

**IDENTIFICATION**

**IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE :**

**NOM / Prénom :** Monsieur MANSENCAL FREDDY

**Adresse :** 3 PLACE DU VIEUX PUIITS - BOIS ROND - 17510 LES EDUTS

**Mobile :** 06.50.24.16.47.

**IDENTIFICATION DE L'OCCUPANT DE L'IMMEUBLE :**

**NOM / Prénom :** Monsieur MANSENCAL FREDDY

**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE**

**Type d'immeuble :** Habitation

**Résidence :** principale

**Nombre de pièces principales :** 6

**Nombre d'usagers :** 1

**Superficie totale de la parcelle :** 2 359m<sup>2</sup>

**Section et n° de parcelle :** B 667

**Année de construction de l'immeuble :** Inconnue

**Date de la réalisation de l'assainissement :** Inconnue

**Consommation en eau potable (m<sup>3</sup>/an) :** Inconnue

**Un puits ou forage est-il présent à moins de 35 m de l'assainissement ?** Oui

**Si oui, le puits/forage :**

- **est utilisé pour :** Inconnue
- **est déclaré en mairie :** Oui – puits cadastré

**RAPPEL DES PRESCRIPTIONS OU RECOMMANDATIONS EMISES LORS DU PRECEDENT CONTROLE**

*Date du précédent contrôle : 06/07/2016*

*Rappel des prescriptions ou recommandations :*

**Compte-tenu de l'état de la fosse toutes eaux (tampons de visite, préfiltre vide, ...), une réhabilitation totale de l'assainissement non collectif est nécessaire.**

## BILAN DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT

### ▪ Collecte des eaux usées :

Les eaux usées et les eaux pluviales sont-elles collectées séparément : Inconnue

#### Observations :

Aucun regard n'a été observé sur les canalisations de collecte des eaux usées de l'habitation le jour de la visite en raison de l'inaccessibilité du terrain due à la présence d'un roncier.

### ▪ Traitement primaire des eaux usées :

Prétraitement séparé des eaux ménagères et des eaux vannes : Inconnue

Provenance effluents	Type d'ouvrage	Volume (m <sup>3</sup> )	Accès	Bon écoulement	Odeurs	Signes d'altération
Eaux usées	Fosse toutes eaux	/	OUI	OUI	NON	OUI
Eaux usées	Préfiltre intégré	/	OUI	OUI	NON	OUI

#### Observations :

Le premier tampon d'accès de la fosse toutes eaux fermé d'une plaque métallique, n'a pas pu être ouvert le jour de la visite car recouvert d'un roncier.

Pour le rendez-vous Mr MANSENCAL a dégagé le tampon d'accès du préfiltre intégré de la fosse qui est équipé d'une rehausse en béton et n'est plus équipé d'un tampon d'accès étanche et sécurisé mais d'une simple planche en bois dégradée.

La fosse toutes eaux présentait donc des défauts de fermeture et donc un danger pour la sécurité des personnes.

Taux de boues dans l'ouvrage de décantation primaire : <50%

#### ⇒ Entretien des ouvrages de traitement primaire :

Aucune information n'a été apportée sur la périodicité de vidange de la fosse et aucun justificatif de vidange n'a été présenté. Mr MANSENCAL a indiqué faire réaliser les vidanges par un agriculteur, il ne fait donc pas réaliser les vidanges par un vidangeur agréé comme le prévoit la réglementation en vigueur. Il n'a pas été en mesure de présenter de justificatif de vidange.

### • Traitement secondaire des eaux usées :

Traitement séparé des eaux ménagères et des eaux vannes : Inconnue

#### Dispositif(s) installé(s) :

N°	Provenance effluents	Type d'ouvrage	Superficie (m <sup>2</sup> )	Longueur totale (m)	Nbre drains	Longueur (m)
1	Eaux usées	Dispositif inconnu	?	?	?	?

#### Observations :

Aucune information précise, ni élément probant n'a été apporté concernant l'éventuel dispositif de traitement des eaux usées existant et aucun traitement n'était identifiable le jour de la visite.

### • Evacuation des effluents :

Evacuation séparée des eaux vannes et des eaux ménagères : Inconnue

Provenance effluents	Mode d'évacuation	Observations
Eaux usées	Inconnu	<p>En l'absence d'information sur l'ouvrage présent dans le sol, aucun dispositif d'assainissement n'a été clairement identifié.</p> <p>La destination des eaux usées est inconnue.</p> <p>Aucun rejet superficiel d'eaux usées domestiques n'a été observé le jour du contrôle.</p>

- **Ventilation des ouvrages :**

Ventilation des dispositifs de prétraitement :	
Ventilation primaire	Oui
Ventilation secondaire "piquée" en sortie de fosse	?
Ventilation de l'épandage	?
Odeurs	?

Observations :

Selon Mr MANSENCAL une canalisation de décompression est prise sur la canalisation d'évacuation des eaux vannes vers la fosse. Elle remonte jusque sous le toit dans les combles.  
Aucune canalisation de ventilation de la fosse n'a été observée le jour de la visite. La fosse toutes eaux ne semble pas être équipée d'une canalisation pour extraire les gaz de fermentation qui y sont générés.

- **Aménagement du terrain :**

Le dispositif de traitement secondaire est-il positionné à plus de :	
5 m de l'habitation	Non vérifiable
3 m des limites de propriété	Non vérifiable
3 m des arbres	Non vérifiable
35 m d'un puits utilisé pour la consommation humaine	Non vérifiable
<b>Circulation de véhicules sur l'épandage</b>	Non vérifiable

# SCHEMA DE L'INSTALLATION



Ventilation	Préfiltre séparé	Tertre d'infiltration	Puisard	Mare ou étang	SDB	Salle de bains
Regard ou té de visite	Fosse septique	Tranchées d'épandage	Puits d'infiltration	Canalisation eaux usées	LL	Lave linge
Puits ou forage	Fosse étanche	Lit d'épandage	Tranchées de dispersion	Canalisations eaux pluviales	LV	Lave vaisselle
Bâtiment	Ouvrage inconnu	Micro-station agréée	Plateau d'infiltration	Haie	EP	Eaux pluviales
Arbre	Poste de relevage	Filière agréée filtration-percolation	Fossé superficiel	EM	EM	Eaux ménagères
Bac dégraisseur	Filtre à sable vertical non drainé	Filtre planté macrophyte agréé	Rejet en surface ou caniveau	EV	EV	Eaux vannes (WC)
Fosse toutes eaux	Filtre à sable vertical drainé	Zone d'épandage supposée	Réseau pluvial enterré	C	C	Cuisine

**PROBLEMES CONSTATES : Installation présentant des défauts de structure ou de fermeture des ouvrages.**

**LOCALISATION DE L'INSTALLATION DANS UNE ZONE A ENJEU : Non**

Commentaires :

La fosse toutes eaux présente un défaut de fermeture et donc un risque pour la sécurité des personnes en raison du tampon d'accès au préfiltre intégré non sécurisé.

En cela, l'installation présente un défaut de fermeture constituant un risque pour la santé des personnes.

En l'absence d'éléments probants et d'accès permettant de justifier l'existence d'un système de traitement, l'installation d'assainissement individuel est considérée comme incomplète.

CONCLUSIONS :

**Installation présentant un danger pour la santé des personnes - non conforme**

⇒ Travaux :

**- Une réhabilitation complète de l'installation d'assainissement individuel est nécessaire.**

Il conviendra dans un premier temps de faire vidanger la fosse par un vidangeur agréé, avant de la condamner (la combler ou la démolir), puis de réaliser un prétraitement et un traitement commun pour l'ensemble des eaux usées de l'habitation. Ce système devra être adapté au contexte parcellaire, à la capacité d'accueil de l'habitation et à la nature du sol en place, conformément à l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Dans l'attente de ces travaux, sécuriser l'accès à la fosse afin d'éviter toute chute de personne dans l'ouvrage.

⇒ Délai maximum pour la réalisation des travaux mentionnés ci-dessus :

**Travaux immédiats**

**Un diagnostic de fonctionnement et d'entretien a déjà été réalisé le 06/07/2016 et préconisait des travaux à faire sous un délai de 4 ans par le propriétaire, réduit à un an à la date de signature de l'acte de vente en cas de transaction immobilière.**

**L'installation devait donc être réhabilitée avant le 06/07/2020.**

**L'acquéreur ne dispose donc plus d'un délai d'un an à compter de la signature de l'acte authentique de vente, il doit procéder aux travaux immédiatement.**

Remarques :

Le puits, si il est situé à moins de 35 m du dispositif d'assainissement individuel, ne peut être utilisé pour la consommation humaine conformément à l'article 2 de l'Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Si les travaux prescrits dans le présent document engendrent une réhabilitation de l'installation d'assainissement individuel, le propriétaire devra les réaliser dans le délai maximum qui lui est précisé ci-dessus (le Maire de la commune peut raccourcir ce délai selon le degré d'importance du risque, en application de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Préalablement, le propriétaire devra préciser la nature des travaux qu'il envisage dans un *dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel* ci-joint (imprimé également disponible en mairie ou sur le site internet [www.eau17.fr](http://www.eau17.fr), rubrique « Assainissement Individuel »). Ce dossier sera déposé à la mairie de la commune concernée afin que Eau 17 émette un avis sur le projet de travaux d'assainissement.

L'installation d'assainissement individuel doit faire l'objet d'un contrôle régulier par Eau 17, dont la périodicité ne pourra pas excéder 10 ans conformément à l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette périodicité peut être adaptée en fonction de l'ancienneté et de la nature de l'installation d'assainissement individuel

(article 3.5 du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Eau 17 disponible à Eau 17 ou sur le site internet [www.eau17.fr](http://www.eau17.fr)).

**Cette visite est réalisée dans le cadre d'un contrôle de fonctionnement et d'entretien du dispositif d'assainissement. Certains faits mentionnés dans ce document sont basés sur les dires du propriétaire de l'installation et n'ont pas pu être vérifiés.**

Saintes, le 28/04/2021	
Le Technicien : BONNEAU AURELIE	La Responsable d'Agence : GAY SOPHIE
Signature : 	Signature : 

**CONDITIONS GENERALES DU CONTROLE DE FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL :**

Elles sont fixées dans le règlement du Service Public d'Assainissement Non-Collectif de Eau17. Ce règlement est consultable à la Mairie de la commune concernée, au siège et aux agences d'Eau 17 et sur le site Internet [www.eau17.fr](http://www.eau17.fr)

**1. Limite du contrôle de fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'assainissement individuel :**

Le contrôle de fonctionnement et d'entretien du dispositif d'assainissement individuel réalisé par Eau 17 consiste exclusivement à vérifier si l'installation présente des risques pour l'environnement et la salubrité publique à la date de la visite. Le contrôle de fonctionnement et d'entretien n'a pas pour objet de vérifier la conformité du dispositif vis-à-vis de la réglementation en vigueur et le respect des règles de l'art fixées par la norme AFNOR NF DTU 64-1 et/ou conditions d'emploi du fabricant.

**2. Validité de l'avis :**

Le contrôle de fonctionnement et d'entretien établi par Eau 17 décrit l'état de l'installation à la date de la visite. Ce contrôle est réalisé à partir d'observations visuelles de l'agent Eau 17 et de renseignements écrits et oraux fournis par le propriétaire de l'installation (factures, plans etc...). Le dispositif d'assainissement réalisé n'étant pas ou peu accessible, ce contrôle ne garantit pas le bon fonctionnement de l'installation. Eau 17 n'exclut pas la possibilité d'éventuels vices cachés ou malfaçons, du non-respect des règles de l'art, de défaut d'entretien, de travaux, de modifications ou d'usages de toute natures incompatibles avec l'utilisation normale de l'installation

L'utilisation éventuelle de ce contrôle de fonctionnement et d'entretien dans le cadre d'une transaction immobilière ne désengage donc pas la responsabilité du vendeur en cas de vice caché ou de dysfonctionnement du système d'assainissement. Dans le cadre d'une transaction immobilière, la durée de validité de cet avis est de **3 ans** à compter de la date de contrôle qui y est mentionnée.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement individuel 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.