

Checklist : vendre ou acheter une maison avec fosse septique

En bref. Maison non raccordée au tout-à-l'égout : les étapes du vendeur, de l'acheteur et du notaire, dont le **rapport SPANC de moins de 3 ans** à la signature. PDF gratuit.

Vérifier la validité de mon rapport (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>).

Légende : [Obligation] obligation réglementaire · [Conseil] conseil pratique.

Vendeur

Dès la mise en vente

- ☐ [Conseil] **Retrouver le dernier rapport de contrôle du SPANC** et noter sa date (date de la visite).
- ☐ [Obligation] **Vérifier qu'il aura moins de 3 ans le jour de la signature** de l'acte authentique, et non le jour du compromis. → **Simulateur** (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>).
- ☐ [Obligation] **Pas de rapport, ou rapport trop ancien : demander un contrôle au SPANC.** Il est à votre charge. Le SPANC est le service public de la commune ou de l'intercommunalité, **pas** un diagnostiqueur immobilier.
 - Au 27/10/2026 (relevé des tarifs publiés par les SPANC), dans l'Oise, 6 services publient un tarif récent du contrôle vente. Consultez-le avec sa source dans le **simulateur** (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>).
 - Au 27/10/2026 (relevé des tarifs publiés par les SPANC), dans l'Eure, 4 services publient un tarif récent du contrôle vente. Consultez-le avec sa source dans le **simulateur** (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>).
- ☐ [Conseil] **Contactez le SPANC sans attendre** : aucun délai national n'encadre la remise du rapport, il dépend du service.

Préparer la visite

- ☐ [Conseil] Dégager l'accès aux regards, aux tampons et à la fosse ou à la microstation.
- ☐ [Conseil] Rassembler les documents utiles : plans ; factures d'installation ; rapport du contrôle de bonne exécution, si l'installation a été posée ou refaite ; **bordereaux de vidange** remis par le vidangeur agréé ; carnet d'entretien (microstation, filtre compact).
 - [Obligation] Le SPANC vérifie notamment la réalisation des vidanges et de l'entretien, sur pièces ou lors de la visite.
- ☐ [Conseil] Être présent ou représenté le jour de la visite.

Après le contrôle

- ☐ [Conseil] **Lire la conclusion du rapport.** Quatre cas : **conforme ; défauts d'entretien ou d'usure** (recommandations seulement, **pas de travaux obligatoires**) ; **non conforme** (liste de travaux) ; **absence d'installation** (mise en demeure de réaliser une installation conforme, CSP L1331-1-1). → **Comprendre un rapport non conforme** (<https://monvidangeur.fr/guides/rapport-spanc-non-conforme-que-faire/>).
- ☐ [Obligation] **Transmettre le rapport à votre notaire ou à votre agent.** Il est joint au dossier de diagnostic technique (DDT), annexé à la promesse ou, à défaut, à l'acte.
 - [Conseil] Remettez-le à l'acheteur **avant la promesse** : il saura s'il doit prévoir des travaux.
- ☐ [Obligation] **Si l'installation est non conforme**, deux options :
 - **faire les travaux avant la vente**, à vos frais : le projet est d'abord soumis au SPANC, qui le valide puis contrôle les travaux ;
 - **vendre en l'état** : l'acheteur, une fois propriétaire, devra les faire réaliser **au plus tard 1 an après l'acte** (CCH L271-4 II). Le partage du coût se négocie, mais face au SPANC, c'est le propriétaire qui reste responsable. [Conseil] Un devis aide à objectiver la négociation.
- ☐ [Conseil] **Aucune vidange n'est obligatoire avant la vente.** Un bordereau de vidange récent prouve l'entretien. La vidange se fait selon le niveau de boues, pas à date fixe.

Avant la signature

- ☐ [Conseil] **La date de l'acte a changé ? Revérifiez la validité** : un report de quelques semaines peut faire passer le rapport au-delà de 3 ans.

Sources de la section : [service-public.gouv.fr F31685](http://service-public.gouv.fr/F31685) ; CSP art. L1331-11-1 ; CCH art. L271-4 ; arrêté du 27/04/2012, art. 4 et annexe II ; portail interministériel de l'ANC, fiche acheteurs-vendeurs (liens en fin de page).

Acheteur

Avant de faire une offre ou de signer la promesse

- ☐ [Conseil] **Demander le rapport du SPANC le plus tôt possible**, idéalement avant la promesse.
- ☐ [Obligation] **Vérifier sa date** : il doit avoir moins de 3 ans le jour prévu pour l'acte. → [Simulateur](https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/) (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>)
- ☐ [Conseil] **Lire la conclusion** : conforme, recommandations d'entretien, non conforme avec liste de travaux, ou absence d'installation (mise en demeure). Le rapport précise les travaux, classés par ordre de priorité, et peut mentionner un danger pour la santé ou un risque de pollution.
- ☐ [Conseil] **Si travaux, faire chiffrer avant de s'engager**. Demandez au SPANC quelles pièces il exige pour valider un projet (étude, plan). Le contrôle de conception peut être payant ; son tarif est fixé par la collectivité.
- ☐ [Conseil] **Intégrer le coût des travaux à la négociation**, éventuellement avec l'appui du notaire.
- ☐ [Conseil] **Vérifier les financements**. L'éco-prêt à taux zéro peut financer ces travaux sous conditions ([service-public.gouv.fr, F19905](http://service-public.gouv.fr/F19905)).

Après l'acte

- ☐ [Obligation] **Travaux à réaliser au plus tard 1 an après la signature**, si le rapport conclut à une non-conformité et que le vendeur ne les a pas faits (CCH L271-4 II). Même si le vendeur participe au coût, c'est vous, propriétaire, qui êtes responsable face au SPANC. → [Acheter une maison avec un assainissement non conforme](https://monvidangeur.fr/guides/acheter-maison-assainissement-non-conforme/) (<https://monvidangeur.fr/guides/acheter-maison-assainissement-non-conforme/>)
- ☐ [Obligation] **Soumettre le projet au SPANC avant de commencer**. Il valide la conception, puis contrôle la bonne exécution. → [Les étapes d'une mise aux normes](https://monvidangeur.fr/mise-aux-normes-assainissement/) (<https://monvidangeur.fr/mise-aux-normes-assainissement/>)
- ☐ [Conseil] **Noter la périodicité des contrôles de votre secteur**. Elle est fixée par la commune ou l'intercommunalité, au plus tous les 10 ans.
- ☐ [Conseil] **Entretenir l'installation**. Faites vidanger selon le niveau de boues, par un vidangeur agréé par la préfecture, et conservez les bordereaux.

Sources de la section : F31685 ; CCH art. L271-4 ; arrêté du 27/04/2012, art. 4 ; fiche acheteurs-vendeurs ; F19905 (éco-PTZ).

Notaire et agent immobilier

- ☐ [Conseil] **Dès le mandat ou l'ouverture du dossier, identifier si le bien est en assainissement non collectif**.
- ☐ [Obligation] **Obtenir le rapport du SPANC** et vérifier qu'il aura moins de 3 ans à la date prévue de l'acte. → [Simulateur](https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/) (<https://monvidangeur.fr/controle-spanc/vente-immobiliere/>)
- ☐ [Obligation] **Joindre le rapport au dossier de diagnostic technique**, annexé à la promesse ou, à défaut, à l'acte.
- ☐ [Obligation] **Informar l'acquéreur** de l'obligation de mise en conformité au plus tard 1 an après l'acte en cas de non-conformité.
- ☐ [Obligation] **Notaire : au plus tard 1 mois après la signature de l'acte, adresser au SPANC une attestation de vente** (date de la vente, identification du bien, nom et adresse de l'acquéreur ; CSP L1331-11-1).
- ☐ [Conseil] **Signature repoussée : revérifier la validité du rapport**.

Sources de la section : CSP art. L1331-11-1 ; CCH art. L271-4 ; fiche acheteurs-vendeurs (portail interministériel de l'ANC) ; F31685.

Chaque vente est particulière : pour savoir précisément ce que prévoit votre promesse ou votre acte de vente, demandez conseil à votre notaire. Pour le contenu de votre rapport et les délais, contactez votre SPANC.

Mes dates clés

Étape	Date
Date du dernier contrôle SPANC	___ / ___ / ____
Rapport valable pour un acte signé jusqu'au (date du contrôle + 3 ans – 1 jour)	___ / ___ / ____
Date prévue de l'acte	___ / ___ / ____
Si non conforme, fin du délai de travaux (acte + 1 an)	___ / ___ / ____
Mon SPANC (nom, téléphone)	_____

Sources

- Service-public.gouv.fr — Diagnostic immobilier : assainissement (F31685), page vérifiée par la DILA le 26/02/2025 — [Lire sur Service-public.gouv.fr](#) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31685>) (consulté le 27/10/2026)
- Portail interministériel de l'ANC — plaquette « Acheteurs, vendeurs : ce qu'il faut savoir » (ministères de la Transition écologique et de la Santé) — [Lire sur le portail interministériel de l'ANC \(PDF\)](#) (https://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette_acheteurs-vendeurs_vf-2.pdf) (consulté le 27/10/2026)
- Code de la santé publique, art. L1331-11-1 (version du 25/08/2021) — [Lire sur Légifrance](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043975559) (consulté le 22/10/2026)
- Code de la construction et de l'habitation, art. L271-4 (dossier de diagnostic technique, I 8° et II : en cas de non-conformité, l'acquéreur fait procéder aux travaux dans un délai d'un an après l'acte) — version modifiée par la loi n° 2024-322 du 9/04/2024, art. 34 — [Lire sur Légifrance](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000049398848) (consulté le 27/10/2026)
- Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC (NOR DEVL1205609A, JORF n°0109 du 10/05/2012) — [Lire sur Légifrance](#) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000025882763>) (consulté le 22/10/2026)
- Code général des collectivités territoriales, art. L2224-8 III — synthèse officielle « Quelle est la périodicité des contrôles ? » (portail interministériel de l'ANC) — [Lire sur le portail interministériel de l'ANC](#) (<https://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/quelle-est-la-periodicite-des-contrôles-a37.html>) (consulté le 22/10/2026)
- Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 (NOR DEVO0809422A, JORF n°0234 du 9/10/2009), art. 15 — version en vigueur depuis le 01/03/2021 (modifié par l'arrêté du 26/02/2021, art. 1) — Légifrance, version consolidée — [Lire sur Légifrance](#) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000021125886>) (consulté le 27/10/2026)
- Service-public.gouv.fr — Éco-prêt à taux zéro (F19905), page vérifiée par la DILA le 01/09/2026 — [Lire sur Service-public.gouv.fr](#) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F19905>) (consulté le 22/10/2026)
- Arrêté du 27 avril 2012, version consolidée (art. 4 : non-conformités a, b, c, travaux sous 1 an en cas de vente, recommandations pour défaut d'entretien, mise en demeure en l'absence d'installation ; annexe II) — AIDA, INERIS — [Lire sur AIDA \(INERIS\)](#) (<https://aida.ineris.fr/reglementation/arrete-270412-relatif-modalites-lexecution-mission-contrôle-installations>) (consulté le 27/10/2026)
- Code de la santé publique, art. L1331-6 (travaux d'office après mise en demeure, aux frais du propriétaire) — [Lire sur Légifrance](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029737281) (consulté le 27/10/2026)
- Code de la santé publique, art. L1331-8 (rédaction issue de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021, art. 62) : somme due par le propriétaire qui ne respecte pas ses obligations — [Lire sur Légifrance](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043975554) (consulté le 27/10/2026)

Dernière mise à jour de la page : 27/10/2026. Données : 27/10/2026.

Document d'information gratuit. Il ne remplace ni le rapport du SPANC, ni le conseil de votre notaire. Librement reproductible sans modification. Demandez conseil à votre notaire pour votre promesse ou votre acte, et à votre SPANC pour votre rapport et les délais.

Mon Vidangeur · monvidangeur.fr/guides/checklist-vente-achat-maison-fosse-septique/ · Données et règles à jour au 27/10/2026