

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2025

DELIBERATION N°176/2025

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :	05 DECEMBRE 2025	05 DECEMBRE 2025
40	26	31		
OBJET : Contrôle de conformité du raccordement au réseau d’assainissement collectif lors de ventes immobilières (biens à usage d’habitation), lors d’un nouveau raccordement, lors de modifications apportées au raccordement déjà existant, ou encore pour les copropriétés				
RESUME : Lors de la vente d’un bien immobilier à usage d’habitation, lors d’un nouveau raccordement au réseau d’assainissement collectif, lors de modification apportée au raccordement déjà existant, ou encore pour les copropriétés, un contrôle de conformité du raccordement au réseau d’assainissement collectif doit être réalisé. Il est désormais proposé aux élus communautaires de préciser les conditions et modalités relatives à la réalisation dudit contrôle.				

L’an deux mille vingt-cinq,
le onze décembre,
à dix-huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune d’Eygalières, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MM. ALI OGLOU Grégory ; ARNOUX Jacques ; BISCIONE Marion ; BLANC Patrice ; BODY-BOUQUET Florine ; CALLET Marie-Pierre ; CARRE Jean-Christophe ; CASTELLS Céline ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; COLOMBET Gabriel ; ESCOFFIER Lionel ; FAVERJON Yves ; FRICKER Jean-Pierre ; GESLIN Laurent ; HERTZ Benoît ; JODAR Françoise ; MANGION Jean ; MORICELLY Benjamin ; MOUCADEL Stéphanie ; OULET Vincent ; PELISSIER Aline ; PLAUD Isabelle ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SANCHEZ Claude.

ABSENTS : MMES ET MM. BLANCARD Béatrice ; GARCIN-GOURILLON Christine ; LICARI Pascale ; MAURON Jean-Jacques ; MILAN Henri ; MISTRAL Magali ; SALVATORI Céline ; SANTIN Jean-Denis ; THOMAS Romain.

PROCURATIONS :

- De MME. DORISE Juliette à M. COLOMBET Gabriel ;
- De M. GARNIER Gérard à M. FAVERJON Yves ;
- De M. MARIN Bernard à MME. JODAR Françoise ;
- De MME. SCIFO-ANTON Sylvette à M. HERTZ Benoît.
- De MME. UFFREN Marie-Christine à MME. PELISSIER Aline ;

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GESLIN Laurent

Le conseil communautaire,

Rapporteur : Lionel ESCOFFIER

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2224-8 ;

Vu le Code de la santé publique, et notamment ses articles L. 1331-1, L. 1331-4 et L. 1331-8 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

Vu la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, et notamment son article 94 ;

Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment son article 63 ;

Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu la délibération n°78/2014 datée du 23 juillet 2014 relative au transfert de la compétence assainissement à la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°217/2022 du 15 décembre 2022 portant contrôle obligatoire du raccordement en assainissement collectif pour les ventes d'immeubles à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°16/2024 du 21 mars 2024 portant majoration de la redevance assainissement en cas de non-respect des délais de raccordement ou de mise en conformité ;

Vu les tarifs d'eau potable et d'assainissement collectif adoptés par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu l'avis du conseil d'exploitation de la régie de l'eau et de l'assainissement qui s'est tenu le 26 novembre 2025 et l'avis du bureau communautaire du 28 novembre 2025 ;

Considérant la nécessité de veiller au respect de la réglementation en matière de protection de l'environnement et de gestion des effluents liquides ;

Considérant qu'il est important de veiller au bon fonctionnement du réseau public d'assainissement ;

Considérant la nécessité d'harmoniser les pratiques entre assainissement non collectif et assainissement collectif ;

Considérant que le service public « assainissement des eaux usées » est géré en régie pour l'ensemble des 10 communes membres de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Monsieur le Vice-président rappelle qu'un contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé :

- Lors de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation.
- Lors d'un nouveau raccordement :
 - Pour des constructions édifiées postérieurement à la réalisation du réseau d'assainissement (obligation immédiate de raccordement) ;
 - Pour des constructions existantes lors de la mise en service du réseau (obligation de raccordement dans le « délai de raccordement » précisé au sein du règlement du service de l'assainissement, lequel court à compter de ladite mise en service).
- Lors de modification apportées au raccordement déjà existant.
- Pour les copropriétés ;

A l'initiative du conseil d'exploitation de la régie intercommunale de l'assainissement, il est proposé aux élus communautaires de préciser les conditions et modalités relatives audit contrôle, telles que présentées ci-dessous :

➤ Le contrôle de conformité :

Ce contrôle doit être entendu comme le contrôle de l'existence et de l'implantation du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, de son bon fonctionnement en termes d'écoulements, et de la conformité du branchement au regard des prescriptions réglementaires (la régie intercommunale de l'assainissement ne contrôle pas le maintien en bon état de fonctionnement du raccordement dont le propriétaire est responsable).

Des vérifications sont faites depuis les installations intérieures jusqu'au point de raccordement au réseau public, et ce afin de connaître la nature des écoulements d'eaux et leur présence au niveau du branchement. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées (réseau séparatif) et ne pas renvoyer les eaux au réseau d'assainissement collectif (idem pour le cas d'autres eaux parasites telles que les eaux issues de la vidange d'une piscine).

Les autres aspects relatifs à l'installation d'assainissement privée ne font pas l'objet d'un contrôle (équipements/appareillages privés, état des réseaux de canalisations situés en partie privative, etc.) et relèvent, par nature, de la responsabilité du propriétaire.

Les constatations peuvent être effectuées, sous réserve que les ouvrages soient accessibles (regards, pieds de gouttières, puits d'infiltration, etc.), et que l'immeuble soit alimenté en eau. A défaut d'être en eau, un point d'eau situé à proximité et un système d'acheminement sont nécessaires à la réalisation des essais. En l'absence d'accès à un ouvrage ou en cas d'impossibilité de constater l'évacuation des eaux, une « non-conformité » pourra être établie.

Il est précisé que toute demande de contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif lors de ventes immobilières, lors d'un nouveau raccordement, ou lors de modifications apportées au raccordement déjà existant, doit émaner du propriétaire. Pour satisfaire à ses obligations le propriétaire à la charge de contacter la régie intercommunale de l'assainissement pour réaliser ledit contrôle. De ce fait, aucune poursuite ne peut être engagée contre cette dernière en l'absence de contrôle non sollicité.

Indivision

Dans le cas d'une indivision, la demande de contrôle doit émaner d'un membre de l'indivision, lequel représentera l'ensemble des indivisaires et supportera seul la charge financière éventuelle relative au contrôle.

Copropriétés

Conformément à l'article 18, III, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et sur application de l'article 63, VII, de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le syndic de copropriété est chargé de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle (le rapport). La demande de contrôle de conformité du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, avec des vérifications effectuées des parties communes intérieures jusqu'au point de raccordement au réseau public, doit émaner du syndicat de copropriété après approbation de l'assemblée générale. De la même façon, aucune poursuite ne peut être engagée contre la régie intercommunale de l'assainissement en l'absence de sollicitation d'un contrôle.

Pour les biens situés dans une copropriété, une distinction sera effectuée entre les écoulements des parties privatives (le lot privé) et ceux des parties communes. Ainsi, le rapport de conformité afférent au lot privé peut mentionner l'existence ou non d'un rapport de conformité relatif aux parties communes et les conclusions de ce dernier. A titre d'exemple, une conformité pourra être donnée au lot privé, tout en précisant au sein du rapport l'absence de contrôle des parties communes ou une « non-conformité » des parties communes. À défaut de mention, il appartient au propriétaire concerné de se rapprocher du syndic de copropriété afin de s'informer sur la situation des parties communes. En tout état de cause, la délivrance d'une conformité au titre du lot privé ne vaut présomption de conformité des parties communes.

Immeubles à construire (VEFA) ou à rénover (VIR)

Pour la vente d'un immeuble à construire ou à rénover, le contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif ne peut être effectué au moment de la vente immobilière. Par exception, la production du rapport relatif audit contrôle n'est pas obligatoire lors de l'acte notarié. A l'achèvement des travaux, le propriétaire à la charge de contacter la régie intercommunale de l'assainissement pour réaliser un contrôle de nouveau raccordement, et pour lequel il assumera l'éventuelle charge financière.

Location-accession (PSLA, etc.) :

Le dispositif de location-accession se voit appliquer la règle selon laquelle le contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif est applicable aux ventes immobilières. En cas de levée d'option, le propriétaire doit solliciter le contrôle du bien immobilier pour permettre sa vente.

Dissociation du foncier et du bâti (BRS, etc.) :

Dans le cadre d'un dispositif d'accession à la propriété dissociant le foncier du bâti, le contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être effectué sur le bien à usage d'habitation en cas de vente immobilière. Une analyse sera effectuée pour appliquer la règle adéquate : le contrôle sera ainsi obligatoire lors de l'acte notarié, sauf s'il s'agit du cas d'un immeuble à construire ou à rénover (VEFA, VIR, etc.) où il sera fait application des règles précitées.

➤ Le rapport :

Le contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif donne lieu à la rédaction d'un rapport par les services de la régie intercommunale de l'assainissement. Il s'agit d'un compte-rendu des constatations faites lors du contrôle ci-dessus défini et qui a vocation à évaluer une conformité au regard des éléments recueillis. Le rapport comprend en outre : diverses informations, dont celles utiles à l'identification du propriétaire et de l'immeuble ; les points vérifiés durant le contrôle ; un éventuel schéma de principe des raccordements au réseau, sans que celui-ci ne se voit attribué une quelconque valeur ; le cas échéant, les préconisations de travaux à réaliser pour assurer la mise en conformité. In fine, ce document attribue une « conformité » ou une « non-conformité » au regard des exigences réglementaires, et sur la base des constatations effectuées. L'intervention des services de la régie intercommunale de l'assainissement ne porte que sur les éléments visibles et visitables au moment du contrôle. Ce contrôle ne garantit donc pas l'absence de vices cachés. De ce fait, aucune poursuite ne peut être engagée contre les conclusions émises.

Il est précisé que le rapport porte uniquement sur les éléments connus à sa date de réalisation et ne présume pas d'une conformité sur les modifications apportées a posteriori. En cas de modifications apportées au raccordement déjà existant un (nouveau) contrôle doit être sollicité.

➤ La mise en conformité :

Si le rapport susvisé conclue à une « non-conformité » du raccordement au réseau d'assainissement collectif, des travaux de mise en conformité doivent obligatoirement être réalisés et une contre-visite doit se tenir après l'achèvement desdits travaux.

Il est néanmoins précisé qu'une « non-conformité » ne fait pas obstacle à une vente immobilière, dans la mesure où l'acquéreur procède à l'achat en pleine connaissance de cause. L'obligation de réaliser les travaux de mise en conformité, ainsi que leur financement, lui est transférée. La contre-visite effectuée après l'achèvement des travaux de mise en conformité est dressée au nom du nouveau propriétaire.

Dans le cas d'une « non-conformité » attribuée aux parties communes d'une copropriété, le syndic est chargé de faire réaliser les travaux de mise en conformité, de solliciter une contre-visite, et assume cette responsabilité, notamment sur le plan financier, pour l'ensemble des copropriétaires tenus solidairement en vertu du règlement de copropriété existant.

➤ Les délais :

La transmission du rapport au propriétaire a lieu dans un délai maximum de six (6) semaines à compter de l'enregistrement de la demande de contrôle par la régie intercommunale de l'assainissement.

La durée de validité du rapport est de dix (10) ans.

Pour toute vente immobilière ou le nom du propriétaire ne figure pas sur le rapport, il convient de réaliser un nouveau contrôle pour s'assurer de la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif, notamment en cas de modifications apportées au raccordement, et ainsi éviter tout litige entre vendeur et acheteur.

En cas de contrôle « non-conforme », le propriétaire doit effectuer les travaux de mise en conformité dans un délai de deux (2) ans, lequel est identique au délai pour effectuer une contre-visite.

Il est précisé que le conseil communautaire de la Communauté de communes a mis en place, via délibération, une majoration de la redevance assainissement en cas de non-respect des délais de mise en conformité.

➤ Les prestations :

Désignation de la nature de la prestation	Tarifs
Contrôle de conformité pour un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif, y compris pour le nouveau raccordement relatif à un bien situé en copropriété : le lot privé ; les parties communes – Sur demande effectuée dans les 12 mois qui suivent le raccordement, ou dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux pour le cas des immeubles à construire ou à rénover	Cf. Délibération du conseil communautaire relative aux tarifs d'eau potable et d'assainissement collectif et non collectif
Premier contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les copropriétés déjà existantes : parties communes uniquement – Sur demande du syndicat de copropriété effectuée dans les 12 mois qui suivent l'approbation de l'assemblée générale	
Contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif lors d'une vente immobilière, suite à des modifications apportées au raccordement déjà existant, pour les copropriétés au-delà du premier contrôle ou en cas de dépassement du délai de 12 mois qui suivent l'approbation de l'assemblée générale, suite au dépassement du délai de 12 mois en cas de nouveau raccordement, ou suite au dépassement du délai de 2 ans de mise en conformité/contre-visite – Sur demande	
Contre-visite suite à la réalisation de travaux prescrits dans les conclusions du rapport susvisé en vue d'assurer la mise en conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif (vente immobilière, nouveau raccordement, copropriété, modifications apportées au raccordement déjà existant) – Sur demande dans le délai de 2 ans de mise en conformité/contre-visite	
Indemnité pour course vaine (absence du demandeur au rendez-vous fixé sans qu'il en informe la régie intercommunale de l'assainissement)	
Non-respect des délais de raccordement ou de mise en conformité	

Le Conseil communautaire, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Vice-président :

Délibère :

Article 1 : Confirme le caractère obligatoire du contrôle de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif lors de ventes immobilières (applicable à toutes mutations immobilières bâties à usage d'habitation, réalisées à titre onéreux ou gratuit), lors d'un nouveau raccordement, lors de modifications apportées au raccordement déjà existant, ou encore pour les copropriétés ;

Article 2 : Dit que ce contrôle est applicable à l'ensemble des biens immobiliers, quelle que soit leur nature, s'ils satisfont aux critères ;

Article 3 : Précise les conditions et modalités relatives audit contrôle, telles que présentées ci-dessus.

Article 4 : Abroge, à compter du 1^{er} janvier 2026, la délibération n°217/2022 du conseil communautaire du 15 décembre 2022 portant contrôle obligatoire du raccordement en assainissement collectif pour les ventes d'immeubles à compter du 1^{er} janvier 2023, la présente délibération se substituant à celle-ci ;

Article 5 : Dit que la présente délibération est effective à compter du 1^{er} janvier 2026 ;

Article 6 : Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, en tant que personne responsable, à signer l'ensemble des actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération ;

Par : **POUR : 31 Voix** – UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Président,
Hervé CHERUBINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.