



N° de rôle 25/04242

AUDIENCE DE VENTE

5 SEPTEMBRE 2025
à 9 H 30

DIRE INFORMATIF
SUR LA FOSSE SEPTIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE

Deux Septembre

Au Secrétariat-Greffe a comparu Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat associée de la SCP DRAP- HESTIN- NARDINI- FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages- 83510 LORGUES

Lequel a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, le rapport du SPANC concernant la fosse septique établi le 1^{er} septembre 2025.

Il est indiqué en conclusion de ce rapport sur le fonctionnement et l'entretien de l'installation :

Conclusion de l'évaluation : non conforme

Avis du service sur l'installation : Défavorable.

Le futur adjudicataire fera son affaire personnelle de ces informations.

Ce rapport est à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 9 mai 2025 pour parvenir à la vente aux enchères à l'audience du 5 septembre 2025 des biens suivants :

Commune de TARADEAU 83460 – sur une parcelle de terre cadastrée E 1064 pour une contenance de 73 ares et 75 centiares sur laquelle se trouvent édifiées une maison principale à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec piscine et une maison à l'état de gros-œuvre.


Saisis à l'encontre de :


Ledit document contient 7 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

Desquels comparution et dépôt le comparant a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture faite.

Le greffier
Sophie DUPONT




SOCIÉTÉ D'AVOCATS PROFESSIONNELLE
Alain DRAP - Claude HESTIN - Lucienne HARDON
Angélique FERRANDS THOMANN
AVOCATS au BARREAU de DRAGUIGNAN
58, place du Couvent - 83600 FREJUS
Tél. 04 94 51 40 23 - Fax 04 94 44 27 64
dr-p-hestin@wanadoo.fr
6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES
Tél. 04 94 73 92 00 - Fax 04 94 67 60 56
scpdrap.hestin.lorgues@wanadoo.fr
SIRET 320 600 149 0001



Dracénie Provence Verdon agglomération
Direction Eau et Assainissement
Service Public d'Assainissement Non Collectif

Square Mozart
CS 90129
83004 DRAGUIGNAN cedex

04 94 50 16 24
spanc@dracenie.com



DRACÉNIE
PROVENCE VERDON
agglomération

Fait à Draguignan, le 1 SEP. 2025

DIRECTION DE L'EAU ET DE
L'ASSAINISSEMENT

SERVICE CONTRÔLES SPANC/SPAC

Affaire suivie par :

Jérôme HUBERT

Technicien

Tél : 04 94 50 16 24

spanc@dracenie.com

N/Réf : SPANC n°2025-

3324

**Vérification de fonctionnement et d'entretien d'une installation
d'assainissement non collectif dont la charge brute de pollution
organique est inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5**

TYPE DE CONTROLE : Vente immobilière

Référence SPANC : 134 E 1064

Numéro du point de service : PDS 83134 18147

Numéro d'intervention : VI-25-00318

Contrôle réalisé par : Jérôme HUBERT le 28/08/2025

Nom et Prénom du demandeur : *****

VOLET 1 Informations générales

> CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE ET DE SON TERRAIN

Adresse du contrôle : LIEU-DIT BON REPOS RD 10 - BP15, 1696 ROUTE DE LORGUES, 83460
TARADEAU

Mode d'alimentation en eau : Desserte publique

Présence de captage privé sur la parcelle : Non

Captage déclaré : Non

Usage de l'eau du captage : non concerné

Présence de captage sur un terrain voisin : Ne

sait pas

Captage déclaré : Non

Usage de l'eau du captage : non concerné

Listes des locaux :

Libellé du local	Type et usage du local	Nombre de pièces principales
Habitation	Résidence principale / Maison individuelle	5

VOLET 2 Caractéristiques de l'installation

➤ POINTS DE CONTROLES GENERAUX

Existence d'une installation ?	Oui installation réalisée en 2004, sur la base d' une étude hydrogéologique validée par le Spanc sans avoir reçu de conformité à la mise en service
L'installation est-elle totalement inaccessible et non visitable ?	Non
L'habitation est-elle inhabitée ? Si oui, depuis combien de temps ?	Non
Le propriétaire était-il présent le jour de la visite ? Si non, qui était présent ?	Oui également SCP BLUM Madame VIGUIER Violaine
Présence de plusieurs logements raccordés sur la filière d'assainissement ?	Non
Des documents tels que des plans , photos ou autres documents sur l'installation ont'ils été présentés ? Si oui, les décrire ?	Non
L'installation a-t-elle déjà été contrôlée par le SPANC ? Si oui, date et type de contrôle ?	Oui diagnostic vente en 2017
La totalité des eaux usées est dirigée vers une même filière d'assainissement ?	Non vérifiable
La totalité des eaux usées est dirigée vers une filière d'assainissement ?	Non vérifiable
La filière d'assainissement a-t-elle pu être mise en eaux ? Si non préciser	Oui
Des eaux autres que domestiques sont dirigées dans le réseau de collecte ? Si oui, préciser	Non vérifiable

➤ DESCRIPTIF DE L'INSTALLATION

Rappel : schéma de principe d'une installation d'assainissement non collectif

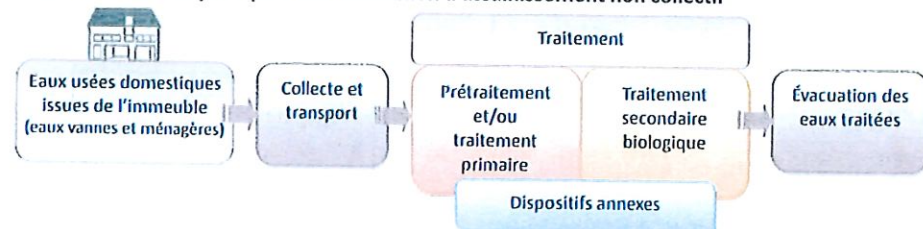
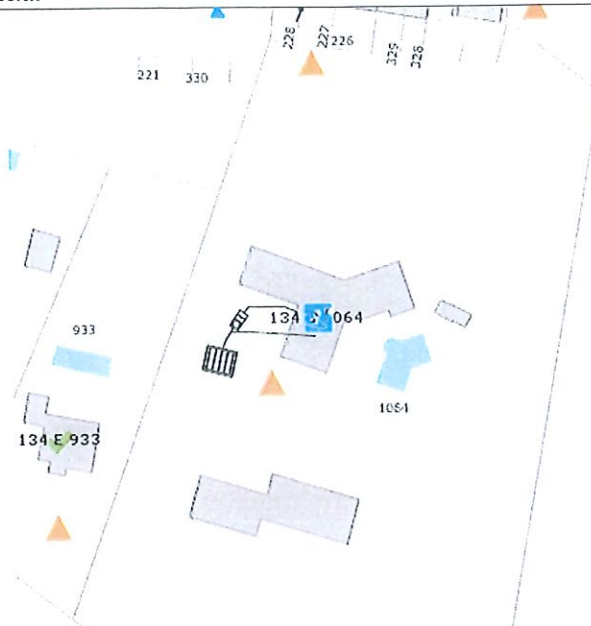


Schéma du dispositif



➤ POINTS DE CONTROLES DES EQUIPEMENTS

PRETRAITEMENT

Liste des équipements :

Equipement	Date de pose	de	Quantité	Volume (m ³)
Fosse toutes eaux	2004		1	4,00

Liste des points de contrôles:

Existe-t-il plusieurs dispositifs de prétraitement ?	Non
Tout les dispositifs du prétraitement sont-ils accessibles ?	Oui
Des eaux autres que domestiques transitent-elles dans le dispositif de prétraitement ? Si oui, préciser	Non
Les eaux vannes et les eaux ménagères sont-elles prétraitées séparément ?	Non
Des ouvrages de prétraitement peuvent-ils être conservés dans le cadre d'une réhabilitation ? Si non préciser	Non, début de vétusté

Liste des points de contrôles spécifiques :

Fosse toutes eaux	Toutes les eaux sont-elles toutes dirigées dans la fosse toutes eaux ? Si non, préciser	Non vérifiable
-------------------	---	----------------

Fosse toutes eaux	La fosse toutes eaux est-elle accessible ?	Oui
Fosse toutes eaux	La fosse toutes eaux est-elle visitable ? Si non, quelles sont les raisons de sa non visitabilité ?	Oui
Fosse toutes eaux	Le volume de la fosse toutes eaux est-il connu ? Si oui, son volume est de ?	Oui, 4000 L
Fosse toutes eaux	Le dispositif est-il correctement dimensionné ?	Oui
Fosse toutes eaux	La fosse toutes eaux présente-t-elle des dysfonctionnements (débordements, saturation) ou des problèmes structurels (fissures, absence ou regard détérioré) ?	Non, on notera une absence de préfiltre dans l' ouvrage
Fosse toutes eaux	Le fonctionnement de la fosse toutes eaux est-il satisfaisant ?	Oui
Fosse toutes eaux	La fosse toutes eaux est-elle vidangée régulièrement ? Si oui, quelle est la date inscrite sur le dernier bordereau de vidange ?	Non justifié

TRAITEMENT

Liste des équipements :

Equipement	Date de pose	Quantité	Longueur/surface
Lit filtrant non drainé à flux vertical	2004	1	30 M ²

Liste des points de contrôles:

Existe-t-il plusieurs dispositifs de traitement ?	Oui
Tout les dispositifs de traitement sont-ils accessibles ?	Non, de la végétation recouvre l' ouvrage
La nature des dispositifs de traitement est-elle identifiable ?	Oui, filtre à sable
Le dispositif de traitement présente t-il des dysfonctionnements (résurgences, saturations, ...) ? Si oui, les lister ?	Non vérifiable en l' état
Toutes les eaux prétraitées sont-elles dirigées vers un dispositif de traitement ?	Non vérifiable
Le dispositif de traitement se situe-t-il à plus de 5 m de toutes constructions sur fondations ?	Non vérifiable
Le dispositif de traitement se situe-t-il à plus de 3 m des limites de propriété ?	Non vérifiable
Le dispositif de traitement se situe-t-il à plus de 3 m de tout arbre ?	Non vérifiable
Le dispositif de traitement se situe-t-il à plus de 35 m d'un captage d'eau déclaré ?	Non concerné
Si une des distances réglementaires n'est pas respectée, le SPANC avait-il donné une dérogation ?	Non concerné
Le dispositif de traitement se situe-t-il dans une zone de collecte d'eaux pluviales ?	Non vérifiable

Des eaux autres que domestiques transitent-elles dans le dispositif de traitement ? Si oui, préciser	Non vérifiable
--	----------------

Liste des points de contrôles spécifiques :

Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le filtre à sable reçoit-il toutes les eaux prétraitées ? Si non, préciser	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le filtre à sable est-il accessible ?	Non de végétation recouvre l'ouvrage
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Existe-t-il un regard de répartition (regard d'entrée) et est-il accessible et visitable ? Si non visitable préciser	Oui mais non visitable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le regard de répartition (regard d'entrée) présente t-il des traces de matières ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le regard de répartition (regard d'entrée) présente t-il des affaissements ou détériorations ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le regard de répartition (regard d'entrée) présente t-il des résurgences ou des traces de saturations ou d'engorgements ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Existe-t-il un ou des regards de bouclage et sont-ils accessibles et visitables ? Si non visitable préciser	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le bouclage présente t-il des traces de matières ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le ou les regards de bouclage présentent-ils des affaissements ou détériorations ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le ou les regards de bouclage présentent-ils des résurgences ou des traces de saturations ou d'engorgements ?	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le dimensionnement du dispositif est-il déterminable ? Si oui, quel est-il ?	Oui, 30 M ²
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Le dispositif a-t-il été réalisé correctement d'un point de vue technique ? Si non, préciser	Non vérifiable
Lit filtrant non drainé à flux vertical	La hauteur de terre sur le dispositif dépasse t-elle la norme de 0,70 cm ?	Non vérifiable

Lit filtrant non drainé à flux vertical	Des aménagements sur le dispositif ou autre peuvent-ils engendrer de possibles dysfonctionnements ?	Non vérifiable
---	---	----------------

VENTILATION

Liste des équipements :

<i>Équipement</i>	<i>Date de pose</i>	<i>Quantité</i>
Ventilation secondaire	2004	1

Liste des points de contrôles :

Il y a-t-il un système de ventilation ?	Non vérifiable
La ventilation génère-t-elle des nuisances olfactives le jour de la visite ?	Non

Liste des points de contrôles spécifiques :

Ventilation secondaire	La ventilation secondaire est-elle correctement raccordée à la filière ? Si non, préciser	Non vérifiable
Ventilation secondaire	La ventilation secondaire a-t-elle un diamètre au moins égal à 100 mm ? Si non, préciser	Non vérifiable
Ventilation secondaire	La ventilation secondaire se situe-t-elle aux dessus des locaux habités ?	Non vérifiable

SUIVI DE L'ENTRETIEN

<i>Équipement</i>	<i>Date de la dernière vidange ou d'entretien</i>	<i>Entretien à prévoir</i>
Fosse toutes eaux	Néant	Mettre en place un préfiltre dans l'ouvrage
Lit filtrant non drainé à flux vertical		Rendre facilement accessible le dispositif de traitement afin de pouvoir contrôler son bon fonctionnement

VOLET 3 Conclusion du SPANC sur le fonctionnement et l'entretien de l'installation

➤ CONCLUSION DE L'EVALUATION

☒ Non conforme, en application de l'arrêté du 27 Avril 2012

Zone installation : Hors zone à enjeux sanitaires et/ou environnementaux

Non conformités constatées	Obligation
Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un des éléments constitutifs	Liste de recommandations pour améliorer le fonctionnement de l'installation

N.B. : Cas des installations non conforme

Le remplacement de l'un des dispositifs de traitement (primaire ou secondaire) correspond à une réhabilitation, soumise au contrôle du SPANC qui vérifie la conformité globale du projet par rapport à la réglementation. Ainsi, les ouvrages existants qui composent la filière, même s'ils ne présentent pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement pourront nécessiter une mise en conformité. Ces travaux nécessitent un avis favorable du SPANC au préalable (Arrêté du 27 avril 2012) et doivent être visités par le service, avant le remblaiement de l'installation.

➤ AVIS DU SERVICE SUR L'INSTALLATION

☒ Défavorable

Travaux à prévoir :

Equipement	Travaux	Description travaux
Fosse toutes eaux	Entretien	Mettre en place un préfiltre dans l'ouvrage
Ventilation secondaire	Entretien	Vérifier la présence d'une ventilation secondaire
Lit filtrant non drainé à flux vertical	Entretien	Rendre facilement accessible le dispositif de traitement afin de pouvoir contrôler son bon fonctionnement. Dans l'hypothèse où ces travaux ne seraient pas réalisables, la totalité de la filière d'assainissement devra être réhabilitée
Commentaire : un bâtiment annexe non habitable et sans filière d'assainissement est situé sur la propriété		

La fréquence de contrôle est indiquée dans le règlement du SPANC qui vous a été donné le jour de la visite.

Prochain contrôle prévu en 2035 (cette fréquence peut être réduite conformément à l'article 9.8 du règlement du SPANC).

Le Technicien du SPANC


Jérôme HUBERT


Raymond GRAS

Vice-président délégué
Maire de MONTFERRAT