



ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER



5, COURS FRANKLIN ROOSEVELT
BP 6069

69412 LYON CEDEX 06

(MÉTRO FOCH)
(PARKING LYAUTEY)

TÉL. : 04 72 69 92 92
FAX : 04 78 93 97 53

michel.dumas@notaires.fr

b.boutin@notaires.fr

f.tournier@notaires.fr

olivier.bertrand@notaires.fr

SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
SUCESSEUR DE M^{re} JEAN & RENÉ RÉSILLOT

Quelles sont les différentes étapes pour acheter un bien immobilier ?

Comment procéder ?

Récapitulatif des démarches à accomplir

Du projet d'achat d'un appartement ou d'une maison à la signature de l'acte de vente chez le notaire, plusieurs étapes importantes rythment l'achat d'un bien immobilier. Le notaire accompagne et conseille l'acquéreur et le vendeur tout au long du processus de vente jusqu'à la remise des clés. N'hésitez pas à le consulter au tout début de votre projet.



Membre de réseau de

PATRIMOINE

notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial



1 - recherche du bien immobilier

Il existe de nombreuses possibilités en matière de recherche de bien immobilier.

Soit le futur acquéreur effectue ses recherches seul (sites Internet, magazines d'annonces, ventes entre particuliers...),

Soit il passe par un intermédiaire professionnel agent immobilier, promoteur ou notaire (*ventes aux enchères, sites spécialisés d'annonces notariales...*).

Dans le but d'aider les particuliers à mieux connaître le marché immobilier, il est possible de consulter un notaire pour connaître les prix de l'immobilier dans un secteur déterminé, par consultation du fichier national MIN.

1 - 1 - PRECAUTIONS ET RENSEIGNEMENTS A OBTENIR

1-1-1 - Si je prévois d'acheter un appartement

- Je m'informe sur la superficie du bien mesurée par le vendeur.
Celle-ci doit apparaître dès la [promesse de vente](#) ou le [compromis de vente](#) (achat d'un logement ancien) ou le [contrat de réservation](#) (achat d'un logement neuf).
- Je demande à avoir connaissance du [diagnostic technique](#)
- Je m'informe sur l'état des parties communes en demandant au propriétaire la copie du [carnet d'entretien](#) de l'immeuble.
- Je demande la communication de [règlement de copropriété](#) / état descriptif relatif au lot mis en vente, ainsi que le [procès-verbal des](#)



[\(3\) dernières assemblées générales](#) pour prendre connaissance des travaux votés ainsi que ceux repoussés qui pourront être à réaliser dans l'avenir (façade, toiture montée d'escalier, ascenseur, etc).

- Je m'informe enfin sur le coût des charges et impôts en demandant :
 - ✓ Le [dernier appel de charges locatives](#)
 - ✓ La copie de la [taxe d'habitation](#) et de [l'impôt foncier](#)
 - ✓ Ainsi qu'au besoin une copie des [factures](#) eau, edf ...

1-1-2- Si je prévois d'acheter une maison individuelle

- Si j'achète dans l'ancien, je m'informe sur la [superficie](#) du bien, sachant que le vendeur n'a pas d'obligation légale de garantir la surface habitable comme c'est le cas en matière d'appartements.
- Je m'informe sur les [limites séparatives](#) du terrain en demandant en mairie ou au service des cadastres (ou sur leur site internet) la consultation du plan cadastral. Si le terrain est mal délimité, il est conseillé de faire établir par un géomètre expert un bornage.
- Je m'informe sur les éventuelles [servitudes de passage](#) auxquelles le bien immobilier peut être soumis.
- Je vérifie que l'achat comprend tous les lots annexes (cave, garages...)

1-1-3- Si je prévois d'acheter une maison dans un lotissement

- Je m'informe sur la superficie du terrain mesurée par le vendeur. Celle-ci doit apparaître dès la promesse de vente.
- Je demande la communication du [cahier des charges](#) et des [statuts de l'association syndicale de propriétaires](#).



NOTAIRES



Membre de *réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial*
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



1-1-4- Quelle que soit la nature de mon projet

- Je me renseigne auprès du [service de l'urbanisme de la mairie](#) pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- J'obtiens du propriétaire des informations sur la qualité du logement et de l'immeuble en consultant le dossier de [diagnostics techniques](#) immobiliers
- Je m'informe sur les [possibilités de financement de mon projet immobilier](#)
- Je m'informe sur les formalités nécessaires à [l'acquisition d'un logement](#)
- Il faut faire attention aux données techniques qui souvent ne sont pas visibles, tel que l'âge de la chaudière, l'état de la toiture, l'entretien des caves, les parties communes si le bien est en copropriété etc.

1-1-5- Environnement

Chacun sait que l'existence de transports en commun, la présence de commerces et d'écoles constituent des atouts de taille, qui valorisent le bien. Tout comme les espaces verts et les possibilités de parking si l'immeuble en est dépourvu.

En revanche, des commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble ne constituent pas un avantage, en raison des éventuels troubles de voisinage, présents ou à venir.

Il faut donc vérifier si le règlement de [copropriété](#) autorise l'implantation de tout type de commerce. Mieux vaut éviter le risque d'avoir un jour un «fast-food» en bas de chez soi...



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR

L'état des immeubles environnants est naturellement important. Des constructions vétustes ou délabrées peuvent entraîner de graves nuisances.

1-1-6- Contexte administratif

En principe, l'intermédiaire négociateur (agent immobilier ou notaire) sont en mesure de vous renseigner sur les projets d'urbanisme concernant le quartier. Il est évident que ce sont là des critères à prendre en compte, surtout s'il existe des terrains non bâtis ou des immeubles voués à la démolition à proximité.

Pour les maisons individuelles, il est indispensable de vérifier soit que les constructions annexes (garages, abris de jardin, vérandas) ont bien fait l'objet des démarches obligatoires ([permis de construire](#), [déclaration préalable](#)), soit qu'il n'y a pas eu d'extension ou de modification de l'extérieur sans autorisation administrative conforme ([idem](#)) et que les éventuelles servitudes sont bien respectées.

1-1-7- Voisinage immédiat

Sans aller jusqu'à faire du porte à porte, quelques visites aux voisins s'imposent. Elles permettront d'une part de recueillir leurs points de vue sur d'éventuels nuisances ou défauts, d'autre part de vérifier l'absence de «trublions» qui gâchent parfois la vie quotidienne dans les immeubles collectifs.

1-1-8- Profil du bien

Au-delà de la disposition des pièces ou de l'état du bien, il faut aussi prendre en compte l'étage, s'il s'agit d'un logement collectif. Mieux vaut un étage élevé pour la luminosité ou le bruit.



Précaution indispensable : visiter le logement à des heures et des jours différents pour évaluer les éventuelles nuisances dues à une mauvaise isolation phonique ou au voisinage. En outre, rien n'interdit de se munir d'une boussole pour vérifier l'exposition des pièces.

Avec la [Loi Carrez](#), en vigueur depuis le 19 juin 1997, tous les avant-contrats et actes authentiques concernant la vente de lots en copropriété doivent mentionner la surface exacte du bien, dès lors qu'il est situé dans un immeuble en copropriété. C'est une garantie précieuse pour l'acquéreur. La loi ne concerne pas les maisons individuelles pour lesquelles il n'est pourtant pas inutile de procéder à une vérification avec un [géomètre-expert](#). Une éventuelle surestimation de la surface constitue un excellent argument pour négocier le prix à la baisse.

Enfin, pour vérifier l'état du bien, la mise à contribution d'un professionnel du bâtiment n'est pas inutile pour détecter d'éventuels défauts ou vices cachés.

Détail à ne pas négliger dans les logements collectifs : la visite de la cave, pour vérifier que le vendeur emportera bien toutes ses affaires ou qu'elle n'est pas utilisée par des voisins.

Pour les maisons individuelles, il ne faut pas oublier de vérifier l'existence d'une assurance dommages-ouvrages pour les éventuels travaux effectués récemment (moins de dix ans). Cette assurance vous garantira l'indemnisation des éventuelles malfaçons.

1-1-9- Droits d'enregistrement

Le notaire est capable de vous donner le montant précis des [droits d'enregistrement](#) à prévoir. S'il s'agit d'un logement neuf vendu par un promoteur, le prix intègre la tva, et vous bénéficierez de frais réduits.



1-1-10- Charges de copropriété

Dans les immeubles collectifs, les charges doivent être étudiées avec soin. Les derniers relevés annuels sont nécessaires mais insuffisants. Il faut impérativement demander au syndic le compte-rendu des trois dernières [assemblées générales](#). Ils permettront d'avoir une vue précise des travaux engagés dans le passé, et des travaux à venir, qu'ils soient déjà votés ou non.

Exemple : si la plomberie d'un étage a été refaite, il est probable que d'autres travaux de ce genre seront nécessaires à court terme. En cas de malfaçons ou de vices cachés, ces comptes-rendus mentionneront aussi les éventuels contentieux avec les entreprises concernées.

Les gros postes de charges doivent être regardés de près : ravalement, chauffage, ascenseur. Sans oublier la toiture dont la réfection peut entraîner des frais considérables.

Dans les immeubles anciens, les logements du dernier étage doivent faire l'objet de précautions spécifiques. Il arrive, en effet, que ces appartements résultent de la réunion de plusieurs chambres de service. Il faut donc vérifier que les règlements ont bien été respectés (évacuation des eaux, etc.) et qu'il n'y a eu aucune annexion de parties communes (couloir, wc, etc.). Le même problème peut d'ailleurs se poser pour les logements qui ont été rassemblés (annexion d'une portion de couloir) ou qui se situent au rez-de-chaussée (utilisation abusive d'une cour, etc.)

1-1-11- Taxes locales

On pense toujours à demander le montant de la [taxe d'habitation](#) et de la [taxe foncière](#). On pense moins souvent à vérifier que ces montants sont basés sur l'état réel du bien, notamment pour les maisons individuelles. Le



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



vendeur a-t-il bien déclaré au fisc toutes les améliorations ou modifications apportées (aménagement de combles, vérandas, etc) ?... S'il ne l'a pas fait ou si ses déclarations sont inexactes, vous risquez de subir une hausse inattendue de ces impôts locaux. Mais ce risque ne concerne naturellement que les maisons individuelles puisqu'il est difficile, dans les logements collectifs, d'augmenter la surface habitable...

Les logements neufs bénéficient d'une exonération totale ou partielle pendant deux ans.

1 - 2 – FINANCEMENT BANCAIRE

Dans la mesure où votre projet de financement passe par un emprunt. Il vous faudra consulter un établissement financier pour établir une première approche. Cela vous permettra d'effectuer une **simulation de prêt immobilier**. Votre conseiller bancaire, à l'aide de plusieurs documents (bulletins de salaire, avis d'imposition, ...) et en fonction de votre apport, pourra estimer le montant d'un prêt éventuel. Dès lors, vous commencerez vos recherches de logement en sachant précisément de quel budget vous disposez, et à quel **montant de mensualités** cela correspond.

1 - 3 – OFFRE D'ACHAT & CHOIX DU NOTAIRE

Après avoir trouvé le bien souhaité, transmis un accord ou une contre-offre, et lorsqu'un accord sur les conditions de l'opération (prix, financement, conditions particulières) est intervenu, un avant contrat sera régularisé, généralement en présence du ou des notaires (celui du vendeur et celui de l'acquéreur, chacun assistant son propre client).



Il faut à cet égard savoir que le vendeur et l'acquéreur peuvent faire appel chacun à leur notaire, qui se partagent alors le travail et la rémunération. Celle-ci est fixée par l'Etat. Cela ne coûte donc pas plus cher à l'acquéreur. Cette rémunération s'applique à toute la profession, elle est la même chez tous les notaires de France. Par ailleurs, le choix du notaire est totalement libre. En principe, le notaire du vendeur rédige l'avant-contrat et le notaire de l'acquéreur la vente définitive.

2 - l'avant - contrat

L'« [avant contrat](#) » (promesse de vente, contrat de réservation ou compromis de vente) sera établi entre les parties par l'intermédiaire d'un notaire, du promoteur lorsqu'il s'agit de biens neufs ou encore d'une agence immobilière.

Cet acte, généralement sous seings privés (c'est-à-dire n'ayant pas le caractère d'un acte authentique notarié, car signé directement entre les intéressés) constitue le point de départ de l'engagement d'acquérir et de vendre.

Une fois l'avant contrat signé, il faut savoir que la loi prévoit que tout acquéreur bénéficie d'une faculté de se rétracter sans avoir de raison à



donner, dans les sept jours qui suivent la notification qui lui est faite soit de l'avant contrat lui-même, soit du projet d'acte d'acquisition.

Par conséquent plus tôt, cette faculté de rétractation sera purgée, plus tôt on évitera un risque d'annulation de la part de l'acquéreur.

L'avant contrat est d'autre part utile pour permettre de constituer l'ensemble du dossier nécessaire à la rédaction de l'acte (*réunion de toutes les pièces et documents – réalisation de toutes les formalités préalables indispensables*).

L'avant-contrat est un « vrai » contrat qui précise toutes les modalités nécessaires à la signature de l'acte de vente définitif : le prix et la façon dont il est payé, les délais de livraison ou de mise en possession, les conditions suspensives (concernant le prêt, les documents d'urbanisme,...). C'est un document très important car toutes ces clauses seront reprises, sans modification, dans l'acte de vente.

Le notaire vérifiera le contenu, la validité et le fait que toutes les pièces et diagnostics prévus par la loi sont bien réunis et portés à la connaissance de l'acquéreur.

Enfin il vérifiera les droits de propriété du vendeur, tous les éléments juridiques de l'affaire ainsi que la situation hypothécaire du vendeur (endettement).

Frais de l'avant contrat : aucun.

Frais de négociation : les frais de commission d'intermédiaire (agence immobilière notamment) sont payables lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Ces frais peuvent être à la charge du vendeur ou de l'acheteur (s'ils sont à la charge de l'acquéreur, cela permet d'éviter une taxe de 5.09 % sur la commission)



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



La commission est proportionnelle au prix de vente du logement et varie selon l'agence immobilière (les tarifs sont libres).

2 -1 – DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Lors de la mise en vente d'un bien immobilier, que ce soit une maison ou un appartement, il est nécessaire de réaliser un certain nombre de diagnostics obligatoires.

- **État des risques naturels et technologiques**

Ce diagnostic est obligatoire pour les biens immobiliers situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles.

Il doit informer sur l'existence de risques et a une validité de 6 mois.

- **Performances énergétiques**

Ce diagnostic permet d'évaluer la performance énergétique du logement, mais aussi son coût d'usage.

- ✓ Une étiquette énergie est attribuée au logement, afin de le situer dans une grille d'évaluation et de classement.
- ✓ Une seconde étiquette indiquant l'émission de gaz à effet de serre liée aux consommations estimées ou relevées est également attribuée au logement.

Ce diagnostic est accompagné de recommandations visant à améliorer les performances du logement.

Le diagnostic performances énergétiques est valable 10 ans.



- **État de l'installation intérieure de gaz**

Ce diagnostic est obligatoire pour les bâtiments dont l'installation de gaz a plus de 15 ans.

Il consiste en une description des :

- ✓ appareils :
 - fixes de chauffage ;
 - de production d'eau chaude ;
 - mettant en œuvre un moteur thermique ;
 - alimentés par le gaz ;
- ✓ tuyauteries fixes d'alimentation en gaz ;
- ✓ accessoires ;
- ✓ évacuations des produits de combustion.

Si le diagnostic révèle des anomalies présentant un danger grave et immédiat, l'alimentation en gaz est interrompue immédiatement.

Le diagnostic gaz est valable 3 ans.

- **État de l'installation intérieure d'électricité**

Ce diagnostic est obligatoire pour les bâtiments dont l'installation électrique a plus de 15 ans. Il permet de vérifier l'existence et les caractéristiques de :

- ✓ au moins un appareil général de commande et de protection avec son accessibilité ;
- ✓ au moins un dispositif différentiel de sensibilité avec mise à la terre, étant à l'origine de l'installation ;
- ✓ un dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit ;
- ✓ une liaison équipotentielle et une installation électrique adaptées pour les salles de bains.

Il permet également de repérer :



- ✓ le matériel vétuste, inadapté ou présentant des risques ;
- ✓ les conducteurs qui ne sont pas protégés de façon mécanique.

Une fois réalisé, le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans.

- **Superficie privative**

Pour les biens en copropriété, selon la loi Carrez, le propriétaire doit faire attester la superficie des planchers dans les locaux privatifs clos et couverts d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m, en déduisant les surfaces occupées par des :

- ✓ murs ;
- ✓ cloisons ;
- ✓ marches ;
- ✓ cages d'escalier ;
- ✓ gaines ;
- ✓ embrasures de portes et fenêtres.

Ce diagnostic n'est pas obligatoire pour les :

- ✓ garages ;
- ✓ caves ;
- ✓ lots inférieurs à 8 m².

Il est valable tant qu'il n'y a pas de modification de la surface.

- **Risques d'exposition au plomb**

Pour les biens immobiliers construits avant 1949 il est nécessaire de faire effectuer un diagnostic sur les risques d'exposition au plomb pour les parties privatives à usage d'habitation.

Lors de ce diagnostic, une mesure de la concentration du plomb dans les revêtements et une description de l'état de conservation sont effectuées.



Si une concentration de plomb supérieure aux seuils légaux est constatée, le propriétaire doit alors effectuer les travaux nécessaires à la suppression des risques.

La durée de validité du diagnostic risques d'exposition au plomb est :

- ✓ illimitée lorsqu'il fait apparaître l'absence de plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures à $1\text{mg}/\text{cm}^2$;
- ✓ de 1 an lorsqu'il fait apparaître l'absence de plomb ou la présence de plomb à des concentrations supérieures ou égales à $1\text{mg}/\text{cm}^2$.
- ✓

- **Diagnostic amiante**

Pour tous les biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le diagnostic amiante doit être réalisé.

Ce diagnostic permet de relever la présence ou non d'amiante, de la localiser et d'étudier l'état de conservation des produits et matériaux qui la contiennent.

Des mesures nécessaires de contrôle et de réduction de l'exposition à l'amiante peuvent ensuite être prises.

Une fois réalisé, ce diagnostic a une validité permanente.

- **Diagnostic termites**

Dans les zones considérées à risques par arrêté préfectoral, le diagnostic termites doit être réalisé avant la vente d'une maison ou d'un appartement.

Ce diagnostic permet de déterminer les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.



Si la présence de termites est relevée, le propriétaire doit en informer le maire de la commune qui peut l'obliger à effectuer un traitement d'éradication des termites.

Le diagnostic termites est valable 6 mois.

2-2 – Loi « ALUR »

La loi ALUR renforce l'obligation pour le vendeur d'informer l'acquéreur. Ces dispositions sont applicables depuis le 27 mars 2014.

Dès la mise en vente, la loi ALUR impose des mentions obligatoires pour toute annonce relative à la vente d'un lot ou fraction de lots de copropriété sans distinction de l'usage de ce lot, dès lors qu'il se trouve dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation.

Ces mentions obligatoires concernent :

- le fait que le bien vendu est soumis au statut de la copropriété,
- le nombre de lots dans la copropriété,
- le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes,
- et si le syndicat de copropriété fait l'objet de procédures relatives aux copropriétés en difficultés.

Au moment de l'avant-contrat, en cas de vente d'un lot de copropriété dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, certains documents devront obligatoirement être annexés à tout avant-contrat ou à défaut d'avant-contrat à tout acte de vente :

1) Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- la fiche synthétique de la copropriété (*en attente d'un décret qui fixera son contenu*),



NOTAIRES



Membre de *réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial*
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous les actes les modifiant publiés,
 - les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- 2) Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
- le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire-vendeur au titre des deux exercices précédant la vente ;
 - les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires
 - et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (*sauf pour les copropriétés de moins de dix lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 €*) ;
 - l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et des dettes vis-à-vis des fournisseurs;
 - si le syndicat dispose d'un fonds de travaux, le montant de la quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu,
 - et le montant de la dernière cotisation versée par le vendeur au titre dudit lot.
 - le carnet d'entretien de l'immeuble ;
 - l'attestation des superficies des parties privatives du lot vendu ou de la fraction de lot vendue (*superficie loi Carrez et superficie habitable*) - *en attente d'un décret d'application pour la détermination de la surface habitable;*



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR

- la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété, (*dont le contenu sera fixé par arrêté*);
- le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

Attention : la Loi ALUR précise expressément que lorsque, ces documents ou certains d'eux "ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation ou de réflexion ne pourra courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur". Cette communication étant réalisée selon les modalités de notification prévues par cet article.

Un nouveau diagnostic préventif

Le **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** qui regroupe l'ensemble de diagnostics immobiliers obligatoires pour informer au mieux l'acquéreur et protéger efficacement le vendeur contre des recours ultérieurs s'enrichit d'un nouveau diagnostic qui informe du risque de présence dans le bien de mérules.

Désormais, en cas de vente d'un immeuble situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral une information sur la présence d'un risque de mérules devra être produite.

Tout occupant d'un immeuble infecté par la mérule devra faire une déclaration auprès de la mairie. Si le logement n'est pas occupé cette obligation est à la charge du propriétaire. S'agissant des parties communes d'un immeuble bâti cette déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.



L'identification de plusieurs foyers de mérules dans une ou plusieurs communes feront l'objet d'un arrêté préfectoral consultable en préfecture. En cas de démolition totale ou partiel d'un immeuble situé dans une zone contaminée par la mérule, les bois et matériaux infectés devront être incinérés sur place ou traités avant tout transport.

1- Le notaire doit vérifier préalablement à la signature de l'acte de vente :

- que l'acquéreur, son conjoint ou partenaire pacsé n'est pas déjà copropriétaire dans la même copropriété et si c'est le cas, qu'il n'est pas en situation d'impayés (après mise en demeure de payer envoyée par le syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours).
- la vérification doit être faite auprès du syndic qui doit délivrer un certificat datant de moins d'un mois.
- si l'acquéreur est en état d'impayés, il doit régler sa dette dans les 30 jours de la notification faite par le notaire. A défaut de règlement, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente et l'avant-contrat s'il existe sera nul aux torts de l'acquéreur.

2- Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans un délai de 3 mois

après constitution par le syndic d'une opposition régulière, le notaire lui verse les sommes réclamées, sauf contestation devant un tribunal.

Cette disposition s'applique depuis le 27 mars 2014 à l'exception des opérations en cours dès lors qu'une date a été fixée pour la régularisation de la vente par acte authentique notamment en présence d'un avant-contrat afin d'assurer la stabilité contractuelle.



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



Interdiction d'aliéner pour les marchands de sommeil

Durcissement par la loi ALUR des peines encourues notamment par le fait de soumettre une personne vulnérable ou en état de faiblesse à des conditions d'hébergements incompatibles avec la dignité humaine.

Une nouvelle peine est créée : l'interdiction d'acquérir pour une durée de 5 ans à d'autres fins que son occupation à titre personnel. Ainsi, un acquéreur ayant fait l'objet de cette condamnation ne pourra accéder à la propriété d'un bien à usage d'habitation, soit en tant que personne physique, soit en qualité d'associé, mandataire social d'une société transparente ou même encore sous forme de parts immobilières, sauf s'il achète pour son usage personnel.

Ces mesures sont également applicables à l'achat d'un fonds de commerce, ou d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Préalablement à chaque vente, le notaire devra vérifier si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. Pour ce faire, il devra interroger le casier judiciaire par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial sous le contrôle du Conseil Supérieur du Notariat.

Lorsqu'il résultera de ce fichier que l'acquéreur a été condamné et qu'il lui est interdit d'acquérir alors l'acte de vente ne sera pas signé et l'avant-contrat signé antérieurement sera réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

Bon à savoir : si cette acquisition concerne sa résidence principale, alors la vente pourra être régularisée par acte authentique . Cependant, le notaire devra notifier l'acte de vente à l'administration fiscale.



NOTAIRES



Membre de

PATRIMOINE

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



2-3 – ANALYSE DE L'AVANT CONTRAT

2-3-1 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme indiqué précédemment, le premier stade d'une acquisition de bien immobilier consiste en la signature d'un avant-contrat. Aux termes de cet acte, le vendeur s'engage à vendre et l'acquéreur s'engage à acheter. L'engagement de chacun est généralement subordonné à la réalisation de certaines conditions dites « suspensives ». On trouve généralement, outre les conditions suspensives ordinaires (note d'urbanisme, état hypothécaire, absence d'éléments aggravant le bien) :

- ✓ Une condition d'obtention de financement pour le cas où l'acquéreur ne finance pas intégralement l'acquisition au moyen de ses deniers personnels. Celui-ci devra justifier auprès de son notaire du dépôt de la demande de prêt (attestation de dépôt de prêt fournie par la banque sur demande) puis de son obtention (copie de l'offre de prêt obtenue) dans les délais prévus à l'avant contrat.

On peut également trouver :

- ✓ Une condition d'obtention de permis de construire pour le cas où l'acquéreur entend faire l'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un local qu'il envisage de modifier. De la même manière, l'acquéreur s'engagera à déposer un permis de construire dans un délai déterminé et à l'obtenir dans un délai déterminé à l'avance.



2-3-2 – SOMMES VERSEES LORS DE LA SIGNATURE DE L'AVANT

CONTRAT

Deux versements sont en principe exigés au moment de la signature :

- ***Le versement d'un acompte sur les frais*** : Il s'élève généralement à la somme de 400,00 EUR et permet au notaire chargé de demander les pièces obligatoires et de faire face à ces premières dépenses. Le montant de cet acompte vient, au moment de la signature de l'acte de vente, en déduction des frais d'actes totaux.

Cet acompte sur les frais est définitivement perdu si l'acte authentique de vente ne se signe pas.

- ***Le versement d'un dépôt de garantie*** : le dépôt de garantie a pour effet de verser une somme généralement de 5 % destinée à couvrir pour une moitié le montant de la « clause pénale » (sanction pour la partie défaillante (vendeur ou acquéreur) du non respect de ses engagements. Le montant de ce dépôt de garantie vient en déduction du prix de vente lors de la signature définitive.

[Si les conditions suspensives prévues au compromis ou l'une d'elle seulement ne se réalisent pas, le compromis est annulé et le dépôt de garantie est restitué intégralement à l'acquéreur.](#)

Toutefois, si l'absence de signature de l'acte authentique de vente provient de la faute de l'acquéreur (par exemple : l'acquéreur a obtenu son prêt mais a finalement trouvé un autre bien immobilier à acquérir), le dépôt de garantie est perdu et sera versé au vendeur qui pourra demander à son acquéreur défaillant le versement des 5 % complémentaires.

Concernant le contrat de réservation : il précède l'achat d'un bien neuf sur plan. Il contient un certain nombre de mentions obligatoires : le délai de livraison,



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



le prix prévisionnel, le nombre de pièces... Sa signature fait courir un délai de rétractation de 7 jours. Le montant du dépôt de garantie est fixé par la loi : 5 % du prix si la vente intervient dans l'année du contrat de réservation ou 2 % si elle a lieu au maximum 2 ans après. Les conditions de restitution sont identiques à celles décrites pour un compromis.

A noter : Ces deux versements sont effectués avant la signature du compromis de vente par virement bancaire exclusivement, sur le compte de l'étude du notaire du vendeur.

Pour cela un RIB vous sera fourni au plus tard lors du rendez vous de signature du compromis afin que le règlement soit effectué au plus tard dans les HUIT JOURS de la signature de l'avant contrat.

2-3-3 – RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Si l'acquéreur est considéré comme un non-professionnel de l'immobilier et si le bien acquis est à usage d'habitation, il disposera d'un délai de sept (7) jours pour se rétracter c'est-à-dire annuler son engagement.

Ce délai a pour point de départ le lendemain de la réception de la copie du compromis de vente qui lui sera envoyée par l'agence immobilière ou le notaire (= personne qui rédige le compromis de vente).

En cas de rétractation, le dépôt de garantie comme le versement des 400 euros lui seront restitués.



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial
5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



2-4 - DEMANDE DE PRET

Une fois l'avant contrat régularisé, il faudra donc, muni(e) du compromis de vente, prendre rendez-vous dans votre banque pour constituer le dossier de [demande de prêt](#). La première chose que vous aurez à faire sera de demander à l'établissement financier de vous délivrer une attestation certifiant que vous avez déposé une demande de prêt. Cette attestation sera à transmettre dans les meilleurs délais à votre notaire.

2-4-1 - LA RECHERCHE DE VOTRE CREDIT.

Dans la recherche d'un crédit, il est recommandé de solliciter plusieurs établissements financiers pour comparer les propositions et les coûts (taux d'intérêts, frais de dossier, conditions de fonctionnement du compte bancaire, etc). Cela vous permettra de comparer en toute liberté. Vous pouvez démarcher plusieurs banques en agence en prenant des rendez vous ou utiliser les services d'un courtier, lequel interrogera pour vous les banques pour votre dossier et négociera les conditions d'emprunt en fonction de votre profil.

2-4-2 - LE MONTAGE DU DOSSIER.

Dans cette recherche, vous aurez à monter votre dossier, à savoir fournir à la banque les éléments indispensables relatifs à votre projet immobilier (revenus, capacité d'épargne, stabilité professionnelle...).



2-4-3 - L'ACCORD DE PRINCIPE DE LA BANQUE.

La banque vous fera connaître, dans un délai plus ou moins long l'acceptation, ou non, de votre demande de crédit. Cet accord de principe est indispensable dans la poursuite de votre projet. Il vous est possible d'obtenir plusieurs accords de la part des banques pour ne finalement choisir que la proposition qui vous conviendra le mieux.

2-4-4 - L'OUVERTURE D'UN COMPTE AUPRES DE LA BANQUE SELECTIONNEE.

Fréquemment, la banque prêteuse vous demandera, avant toute offre de prêt définitive, d'ouvrir un compte chez elle et d'y transférer tout ou partie de vos revenus. Les banques sont prêtes à vous faire bénéficier d'un crédit plus avantageux (taux plus bas par exemple) si elle peut en contrepartie vous compter parmi ses nouveaux clients.

2-4-5 - L'OFFRE DE PRET OFFICIELLE.

Il s'agit d'un document que doit obligatoirement vous adresser la banque et qui précise toutes les caractéristiques de votre crédit. La rédaction de l'offre de prêt est strictement réglementée. De nombreux éléments doivent y figurer : la nature du prêt, son montant, la durée d'emprunt, le coût total du crédit ainsi que la nature et le coût des frais annexes (garanties, assurances...)...

2-4-6 - LE DELAI DE REFLEXION.

Il s'agit du délai minimum – 10 jours - dont vous disposez pour accepter ou refuser une offre de crédit après réception de celle-ci. Ce délai est obligatoire et ne peut être réduit (loi Scrivener).



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



2-4-7 - L'ACCEPTATION DE L'OFFRE DE PRET.

Ce délai court à compter de la réception de l'offre, jour de réception non compris. Par conséquent, l'offre ne devra pas être acceptée avant le 11ème jour. Vous pourrez alors renvoyer l'offre de crédit à la banque signée et ce, avant la date d'expiration de validité de l'offre fixée par la banque (au minimum 30 jours). Une fois ces offres de prêts retournées, vous vous engagez définitivement à souscrire votre emprunt auprès de la Banque choisie. De même, la Banque est engagée pendant quatre mois aux conditions acceptées.

3 - la vente

3 -1 – FORMALITES & DEMARCHES PREALABLES A LA REGULARISATION DE LA VENTE

Pendant que l'acquéreur emprunteur fait les démarches nécessaires pour son prêt, le notaire vérifie un certain nombre d'informations et de documents afin d'assurer la sécurité juridique de l'opération, notamment :

- ✓ si le vendeur est bien propriétaire du bien qu'il vend,
- ✓ les précédents titres de propriété,
- ✓ la situation du bien au regard des règles d'urbanisme,
- ✓ les servitudes,
- ✓ la situation hypothécaire du bien...

Parfois, le bien est situé dans une zone où la commune peut exercer un droit de préemption urbain ; ce qui signifie qu'elle est prioritaire pour l'acquérir en vue de réaliser un projet d'intérêt général. L'acte de vente ne peut être



signé qu'une fois passé le délai de deux mois après réception par la mairie de la déclaration d'intention d'aliéner envoyée par le notaire.

Toutes ces démarches justifient le laps de temps séparant l'avant-contrat de la vente définitive.

Le délai entre la signature du compromis et l'acte authentique de vente peut varier selon les conditions suspensives stipulées mais l'on compte généralement un délai de deux à trois mois.

Contrairement au compromis de vente, l'acte authentique de vente ne peut être reçu que par un notaire.

C'est à la date de signature de l'acte authentique de vente que l'acquéreur devient propriétaire des biens.

Décompte - Après avoir convenu d'une date de signature entre tous les intéressés, le notaire de l'acquéreur lui adresse un décompte des sommes à régler à l'étude au moyen d'un [virement bancaire](#) sur le compte CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATION de l'étude. Ce décompte fait apparaître le prix et les frais à payer (*sous déduction des sommes déjà versées*), (*ainsi qu'éventuellement sous déduction du prêt dont le montant sera appelé directement par le notaire (dans le cas où l'établissement financier demande en garantie une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers)*).

Il faut noter que les frais versés par l'acquéreur correspondent d'une part à la rémunération du notaire (moins de 1 % HT du prix) et d'autre part aux différentes taxes reversées par le notaire au service de la publicité foncière et autres services fiscaux.

Décompte direct entre vendeur & acquéreur - En plus du décompte prix/frais, il sera effectué lors de la vente les



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



opérations de comptes entre vendeur et acquéreur portant sur la taxe foncière, et si les biens sont en copropriété, sur les charges de copropriété.

3 -2 – FORMALITES & DEMARCHES POSTERIEURES A LA VENTE REALISEES PAR LE NOTAIRE

Le notaire qui reçoit la vente est chargé de publier l'acte au fichier immobilier, « service de la publicité foncière » tenu par l'administration fiscale, ce qui parachèvera la vente dans la mesure où l'acte de vente ainsi publié devient opposable à toute personne et ce qui officialise le nouveau propriétaire.

Accessoirement, la publication au fichier immobilier permettra d'actualiser le cadastre, registre fiscal de base de l'impôt foncier.

Si le bien est en copropriété ou en lotissement, le notaire du vendeur fait également une notification de la vente au syndic et adresse à ce dernier le montant de la somme à lui verser comme il a été indiqué dans le questionnaire préalable.

Enfin, le notaire du vendeur rembourse les éventuels prêts en cours et procède sous sa responsabilité à la radiation des inscriptions hypothécaires qui garantissaient ce ou ces prêts.





3 -3 – FORMALITES & DEMARCHES A ACCOMPLIR PAR L'ACQUEREUR LORS DE LA VENTE

Il est recommandé de visiter une nouvelle fois le bien acquis juste avant de signer l'acte authentique de vente.

Cette visite permettra de constater l'état du bien (vérifier qu'il n'y ait pas eu de dégradations entre le compromis et la vente) et d'effectuer le relevé des compteurs.

Contrats d'abonnements - De plus, l'acquéreur devra contacter le fournisseur d'énergie électrique pour que l'abonnement soit ouvert à son nom, ainsi que tous services nécessitant la reprise d'abonnement (eau, etc),

Assurance – Enfin l'acquéreur devra souscrire pour le jour de son achat une assurance habitation couvrant les risques du propriétaire et sa qualité d'occupant.

Organismes à prévenir

- Assurances
- Electricité/Gaz
- Téléphone/Internet
- Administration des impôts,
- Sécurité sociale, Assedic, CAF ...
- Registres électoraux
- Carte grise du véhicule
- Etablissements scolaires.



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR



Il vous est possible de signaler votre déménagement sur Internet à différents organismes. Et ce, en une seule fois, sans être obligé d'envoyer un courrier à chacun d'entre eux.

Il vous suffit pour cela de vous rendre sur le site mon.service-public.fr dans l'espace «Je change de coordonnées», de créer votre compte personnel, confidentiel et sécurisé, puis de suivre les instructions pas à pas.

Avant de vous connecter, munissez-vous de quelques documents, comme par exemple des courriers, attestations ou relevés de consommation, qui permettront de vous identifier auprès des organismes publics ou privés de votre choix.

Ainsi, pour signaler votre changement de lieu de résidence principal aux services des impôts, vous trouverez toutes les informations qui vous seront demandées sur votre dernier avis d'imposition.

Une fois votre demande validée, c'est le site Internet qui se chargera d'envoyer vos nouvelles coordonnées aux organismes que vous avez sélectionnés.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans l'espace consacré au changement d'adresse sur le site mon.service-public.fr.

Et pour plus d'informations sur les autres démarches à effectuer en cas de déménagement, vous pouvez lire la fiche dédiée à cette question sur Service Public

Lyon, le 10 septembre 2014

Bruno Boutin



NOTAIRES



Membre de

réseau de notaires spécialistes en organisation et conseil patrimonial

5, COURS F. ROOSEVELT - 69006 LYON - TÉL 04 72 69 92 92 - FAX 04 78 93 97 53 - E-MAIL B.BOUTIN@NOTAIRES.FR

