

OFFICE NOTARIAL
PRAQUIN & ASSOCIÉS

1, rue de la Féculerie
25, avenue Maurice Berteaux
78503 SARTROUVILLE CEDEX

Tél.: 01 30 86 43 21 - Fax: 01 39 15 43 87
Mail : praquin-associé@paris.notaires.fr
Site : www.praquin-notaires-sartrouville.com



Mise à jour le 09/07/2010

VENTE D'UNE MAISON

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'une maison, qui doit le retourner au notaire.

Pourquoi ce questionnaire ? Plusieurs lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la jurisprudence impose au vendeur une obligation de transparence et d'information à l'égard de son acquéreur. Enfin, le régime des plus-values immobilières nécessite désormais une analyse préalable pour déterminer avec précision l'impôt éventuel devant être prélevé sur le prix de vente. Ce questionnaire doit permettre au notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation de votre bien et aux accords intervenus avec votre acquéreur. Il permet également au notaire de vous conseiller utilement en attirant son attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

Comment ?

Merci de bien vouloir remplir TOUTES les cases en cochant la case OUI ou la case NON.

N'oubliez pas de dater et de signer en fin de ce document.

**Si vous souhaitez une explication, une précision, N'HESITEZ PAS :
Contactez la personne de l'Etude chargée du suivi de votre dossier.**

MONSIEUR

Nom :

Prénoms :

Date de naissance :

Commune :

Code postal :

Nationalité :

(Si vous êtes étranger, joindre une copie de la carte de résident et de l'acte de naissance traduit en français)

Profession :

Célibataire Veuf Marié

Date du mariage

Commune

Code postal

Si vous avez un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcé - Par jugement du tribunal de
En date du

En instance de divorce.

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur
Joindre la copie + la copie de la déclaration au greffe.

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation au greffe.

Vous êtes commerçant, artisan, dirigeant de société
Joindre un justificatif de votre immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement.

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers.

Coordonnées auxquelles l'Etude peut vous joindre

Adresse postale

.....

Tél. domicile :

Portable :

Tél. travail

Fax :

email :

Etes-vous déclaré auprès des services fiscaux comme redevable de la TVA ? oui non

Avez-vous récupéré la TVA sur votre achat ? oui non

MADAME

Nom :

Prénoms :

Date de naissance :

Commune :

Code postal :

Nationalité :

(Si vous êtes étranger, joindre une copie de la carte de résident et de l'acte de naissance traduit en français)

Profession :

Célibataire Veuf Marié

Date du mariage

Commune

Code postal

Si vous avez un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcé - Par jugement du tribunal de
En date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur
Joindre la copie + la copie de la déclaration au greffe.

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation au greffe.

Vous êtes commerçant, artisan, dirigeant de société
Joindre un justificatif de votre immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers

Coordonnées auxquelles l'Etude peut vous joindre

Adresse postale

.....

Tél. domicile :

Portable :

Tél. travail

Fax :

email :

Etes-vous déclaré auprès des services fiscaux comme redevable de la TVA ? oui non

Avez-vous récupéré la TVA sur votre achat ? oui non

ADRESSE DE LA MAISON

Numéro :
Complément de numéro :
Adresse :
Complément d'adresse :
Code postal :
Commune :

TITRE DE PROPRIETE

Êtes-vous en possession de votre titre de propriété ?
 oui non

Si oui, joindre le titre.

SURFACE

Merci d'indiquer :

Superficie habitable approximative :

Superficie construite au sol :
(Informations nécessaires à la purge d'un éventuel droit de préemption).

Êtes-vous propriétaire ou avez-vous été propriétaire dans les dix ans passés d'un terrain (construit ou non) attenant à la propriété que vous vendez aujourd'hui ?
 oui non

LOTISSEMENT COPROPRIETE

La maison se trouve-t-elle en copropriété (dite "horizontale")
 oui non

Si oui, nom et adresse du syndic :
.....
.....
.....

Si OUI, merci de nous adresser l'attestation de mesurage conforme à la "Loi Carrez" du 18/12/1996. A défaut, merci de compléter et signer l'attestation de surface ci-dessous ⁽¹⁾.

**Joindre une copie du règlement de copropriété.
A défaut, l'Etude devra en demander une copie à vos frais.**

La maison se trouve-t-elle dans un lotissement ?
 oui non

Si oui, existe-t-il une Association Syndicale qui fonctionne réellement ?
 oui non

Si oui, nom et adresse du Président de l'Association Syndicale :
.....
.....
.....

Joindre une copie du règlement du lotissement, du cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale.

1 - ATTESTATION DE SURFACE

Déclarent, sous leur seule et entière responsabilité à l'égard de l'acquéreur, que la surface des lots à vendre est la suivante :

Lot N°	Lot N°	Lot N°	Lot N°	Lot N°
..... m ² m ² m ² m ² m ²
SIGNATURES				
SIGNATURES				

ETAT DU SOUS-SOL - POLLUTION

Avez-vous exploité des activités polluantes sur le terrain ?
 oui non

A votre connaissance, des activités polluantes ont-elles été effectuées sur le terrain par le passé, ou des déchets ont-ils pu être entreposés ?
 oui non

Avez-vous connaissance d'activités polluantes dans le voisinage ?
 oui non

Avez-vous connaissance de carrières souterraines à l'aplomb de votre terrain ?
 oui non

SERVITUDE

Avez-vous connaissance de servitudes particulières sur votre propriété ?
 oui non
(Servitudes qui le grèvent ou qui lui profitent : par exemple servitude de passage, de cour commune, d'interdiction de construire, etc.)

Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans votre titre de propriété, merci de joindre le document arrêtant les modalités de cette servitude et de la préciser dans une note.

Avez-vous un mur séparatif ?
 oui non

Si oui, savez-vous qui a la charge de son entretien ?

CONTROLE DE CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS ET BRANCHEMENTS D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il :
- par un système individuel ? oui non

- par un raccordement au "tout à l'égoût" ?
 oui non

Avez-vous reçu une mise en demeure de faire des travaux sur votre installation ?
 oui non

Si oui joindre une copie.

Y a-t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ?
 oui non

En cas d'assainissement par "tout à l'égoût" :
- la connexion au réseau public est-elle effectuée ?
 oui non

- la taxe de raccordement est-elle acquittée ? oui non

L'OFFICE NOTARIAL attire tout spécialement l'attention des VENDEURS ET DES ACQUÉREURS sur cette question et vous engage préalablement à la signature de toute promesse de vente ou compromis de vente à prendre tous renseignements auprès des services de l'assainissement de votre commune et à définir clairement vos conventions lors de la rédaction de vos accords afin d'éviter tous contentieux ultérieurs.

SITUATION DU BATIMENT

USAGE

Quel est l'usage de la maison au jour de la vente ?
 Habitation Mixte habitation-professionnel
 Professionnel

CONSTRUCTION

Année :
ou époque de construction de la maison
 Avant 1849 1850/1913 1914/1947
 1948/1969 1970/1980 1981/1991
 1992/2000 2001/2010

Avez-vous fait construire le bâtiment vendu ou l'un d'entre eux ?
 oui non

Si oui, joindre la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et du certificat de conformité (ou non opposition).

Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de 10 ans ?
 oui non

Si oui, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage couvrant la garantie décennale ?
 oui non

Si oui, joindre l'attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale. A défaut, joindre la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec leur adresse et leur attestation d'assurance.

Avez-vous acquitté l'ensemble des taxes fiscales générées par le permis de construire ?
 oui non

Le cas échéant, joindre la quittance du paiement.

Ce permis contenait-il des prescriptions particulières ?
 oui non

(Par exemple, la cession à la commune d'une bande de terrain).

TRAVAUX POSTERIEURS À LA CONSTRUCTION

Avez-vous effectué des travaux postérieurs à la construction visibles de l'extérieur ou qui ont pu augmenter la surface de la maison ou du bâtiments ou changer l'affectation de certaines parties ?
 oui non

Ces travaux ont-ils fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux préalable ?
 oui non

Si oui joindre la copie.

ELEMENTS D'EQUIPEMENTS

Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie ?
 oui non
(chaudière, climatisation, électroménager, éventuellement inclus dans la vente).

Si oui, joindre la copie des contrats de garantie ou les factures.

Mes PRAQUIN, GAMBERT, GRANIER et BONNIN
Notaires associés à Sartrouville 1 rue de la féculerie

Note à l'attention des vendeurs

LA LOI DU 12 JUILLET 2010 (JO 13-07-10) impose aux vendeurs une nouvelle obligation en matière d'installation d'assainissement individuel.

En effet, toute installation d'assainissement individuel doit désormais faire l'objet :

- soit d'un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien (installation antérieure au 31 12 1998)
- soit d'une vérification de conception et d'exécution (installation postérieure au 31 12 1998)

Cette nouvelle réglementation entre en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

MERCI D'ANTICIPER car les entreprises établissant ces diagnostics seront très sollicitées.

A défaut de système d'assainissement individuel, la plus grande prudence doit conduire les vendeurs à faire établir un certificat de raccordement au réseau communal d'assainissement collectif précisant les non conformités éventuelles.

Rappel des sanctions / conséquences :

- déclaration erronée sur le raccordement au tout-à-l'égout : obligation du vendeur de payer les travaux de raccordement si demande lui en est faite par l'acquéreur ;
- article L 271-4 du CCH : « *en cas de non conformité de l'installation d'assainissement non collectif 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* »

SYSTEME D'ASSAINISSEMENT	PIECES A FOURNIR
Système individuel avant 1998	Diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien
Système individuel après 1998	Vérification de conception et d'exécution
Système collectif	Certificat de raccordement

Ces diagnostics doivent impérativement être établis et fournis à l'acquéreur dès la signature de l'avant-contrat.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En cas de vente par une agence, les diagnostics seront fournis par cette dernière.

AMIANTE

Avez-vous fait établir le diagnostic concernant la présence d'amiante dans la maison ? oui non

Si oui, nous en adresser l'original. Si non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de nous l'adresser avant la vente.

PLOMB

Avez-vous reçu de la Préfecture une notification à l'effet d'établir un diagnostic sur la présence éventuelle de peintures au plomb dans vos locaux ? oui non

Avez-vous connaissance d'un cas de saturnisme (intoxication par le plomb) parmi les occupants ? oui non

Votre maison a-t-elle été édifée avant 1949 ? oui non

En cas de réponse positive à ces trois questions, vous devez faire établir rapidement un état d'accessibilité au plomb par une entreprise agréée et adresser l'original au notaire avant la vente.

TERMITES

Avez-vous reçu du Maire :
- une notification au titre de la présence de termites ? oui non

- une injonction de procéder à la recherche de termites ? oui non

A votre connaissance :
- la maison ou le terrain sont-ils contaminés par les termites ou autres insectes xylophages ? oui non

- la maison ou le terrain sont-ils situés dans une zone contaminée par les termites ? oui non

Si oui, avez-vous effectué un traitement ? oui non

Si oui, joindre copie. Si non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de nous l'adresser avant la vente.

CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Avez-vous conscience de la présence de champignons lignivores (exemple : mэрule) :
- dans le secteur de votre maison ? oui non

- dans votre maison ? oui non

GAZ

Disposez-vous d'une installation intérieure de gaz ? oui non

Si oui, a-t-elle fait l'objet d'un diagnostic sécurité ? oui non

En cas de réponse positive, merci de joindre la copie. Si non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de nous l'adresser avant la vente.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Avez-vous fait établir le diagnostic « DPE » de votre maison ? oui non

Si oui, nous en adresser l'original. Si non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de nous l'adresser avant la vente.

ELECTRICITE

La maison est-elle équipée d'une installation électrique de plus de 15 ans ? oui non

Si oui, l'installation a-t-elle fait l'objet d'un diagnostic d'état de l'installation intérieure d'électricité ? oui non

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)

La loi du 30 juillet 2000 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages introduit, dans le Code de l'Environnement, un article L.1255 qui instaure deux obligations à l'égard des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers :

- Une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant les biens immobiliers,
- Une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles, ayant affecté tout ou partie de l'immeuble.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser cet état des risques naturels et technologiques et de compléter la déclaration ci-après.

En cas de non respect de ces dispositions, résultant par exemple d'une localisation erronée du bien vendu, l'acquéreur pourra demander judiciairement la résolution du contrat ou une diminution du prix pendant une durée de 30 ans.

Nous attirons donc votre attention sur l'intérêt de faire établir ce diagnostic par un professionnel, spécialiste de la localisation des parcelles cadastrales, afin de limiter votre responsabilité.

CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

BAIL

La maison sera-t-elle libre le jour de la vente ? oui non

A-t-elle été louée précédemment ? oui non

Si oui, joindre la copie du bail et l'original du corrigé donné par le locataire, ou du congé délivré par vos soins. Si la maison est vendue occupée, joindre, outre la copie du bail et de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.

ENERGIE

La maison fait-elle l'objet d'un contrat de fourniture d'électricité conclu avec EDF ? oui non

Si non, joindre la copie du contrat signé avec un opérateur alternatif.

AFFICHAGE

La maison supporte-t-elle un contrat d'affichage ? oui non

Si oui, joindre la copie du contrat d'affichage et de la dernière quittance de paiement de la redevance.

PROCEDURES

Etes-vous partie à des procédures judiciaires au sujet de votre maison ? oui non

Si oui, joindre une note sur la nature de la procédure, les parties et le stade d'avancement.

CHAUFFAGE

La maison :

- possède-t-elle une cuve à mazout ? oui non

Le cas échéant, voir avec l'acquéreur s'il y a lieu d'effectuer un remboursement du contenu).

- est-elle raccordée au gaz de ville ? oui non

- est-elle raccordée à une citerne à gaz ? oui non

PRETS - HYPOTHEQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ? oui non

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques sur le bien à vendre ? oui non

Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ? oui non

Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que l'étude puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

PLUS VALUE

Le bien constitue-t-il votre résidence principale ? oui non

Si oui merci d'adresser à l'Etude une copie de votre avertissement d'impôt sur les revenus ou une attestation de domicile fiscal.

L'immeuble vendu est-il détenu depuis plus de 15 ans ? oui non

Si non, répondre aux questions suivantes :

La maison vendue constituait-elle :

- votre résidence secondaire ? oui non

- un investissement locatif ? oui non

Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation ou de construction ? oui non

Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants.

Si vous avez reçu ce bien à titre gratuit (donation, succession), avez-vous payé vous-même les droits de mutation ? oui non

Si oui, joindre la copie de la déclaration fiscale de succession.

Si vous avez acquis ce bien à titre onéreux, avez-vous payé plus de 7,5 % du prix d'acquisition en frais ? oui non

Si oui, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

AVANTAGE FISCAL

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? oui non

(lois Besson, Malraux, de Robien, etc.)

SINISTRE INDEMNISE

Y a-t-il eu une indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- avant que vous soyez propriétaire ? oui non
- depuis que vous êtes propriétaire ? oui non

PISCINE

La maison dispose-t-elle d'une piscine ? oui non

Surface de la piscine : _____ m²

Si oui, celle-ci est-elle équipée d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir la chute des enfants ? oui non

INSTALLATIONS CLASSEES

Le bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation concernant une installation classée pollution ? oui non

Si oui, êtes-vous l'exploitant de cette installation classée ? oui non

TAXES FONCIERES

Joindre une copie de votre dernière imposition de taxes foncières.

QUELQUES CONSEILS DE VOTRE NOTAIRE

Vérifiez :

- Que vous êtes bien raccordé à l'assainissement.
- Que vous êtes raccordé à l'égoût directement et non par le réseau de votre voisin sans qu'à l'époque aucune servitude n'ait été régularisée.
- Que votre installation est conforme au règlement communal d'assainissement.
- Que la totalité de vos installations est raccordée à l'égoût.
- Que les fosses septiques ont été mises hors d'état de servir et de nuire.

A défaut de connaître les non-conformités, en informer votre acquéreur que ce dernier les accepte.

Définir les travaux à réaliser éventuellement, demandez tous les devis.

Précisez qui fera les travaux et dans quels délais.

Obtenir un certificat de raccordement d'un organisme agréé.

DECLARATION DES SINISTRES INDEMNISES SUR UN BIEN IMMOBILIER

(en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances - article L.125-5 du Code de l'Environnement).

Je soussigné,

Vendeur..... Propriétaire d'un bien sis :
.....
.....
.....

déclare que le bien immobilier objet des présentes, A ou N'A PAS (*rayez la mention inutile*) subi de(s) sinistre(s), ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances, survenu(s) :

Pendant la période durant laquelle j'ai été propriétaire du bien immobilier, ET (dès lors que le précédent acte de vente a été signé postérieurement au 1^{er} juin 2006).

Pendant une période antérieure et j'en ai été informé en application des dispositions de l'article L.125-2 du Code de l'Environnement.

Le Vendeur ou le Bailleur;

Reçu en main propre
L'Acquéreur ou le Locataire

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Liste des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances :

.....
.....
.....
.....

QUELQUES EXPLICATIONS SUR LA GARANTIE DE SURFACE...

La loi du 18 décembre 1996 dite "Loi Carrez" (avec décret d'application du 23 mai 1997) a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété dont le texte figure ci-après.

Il résulte notamment de ce texte :

- que toute vente ou promesse de vente doit obligatoirement porter la mention de la surface des lots de copropriété vendus, sous peine de nullité du contrat,
- que cette surface doit être déclarée par le vendeur pour chacun des lots, sauf pour les lots représentant des caves, garages, et emplacements de stationnement, ainsi que les lots pour lesquels il peut être justifié d'une surface inférieure à 8 m²,
- que si, dans l'année suivant la vente reçue par le notaire, l'acquéreur constate que la superficie réelle résultant d'un mesurage est inférieure de plus de 5% par rapport à la superficie déclarée par le vendeur, il est en droit de demander une réduction de prix proportionnelle.

CONSEILS

Les règles de calcul de surface prévues par la loi sont précises, et le relevé de surface peut se révéler délicat.

En particulier, les surfaces résultant de documents antérieurs établis par les promoteurs, architectes ou géomètres ne peuvent servir de référence, d'une part parce que les règles de calcul de la "Loi CARREZ" sont différentes, d'autre part parce que la configuration des lieux a pu changer.

Il est donc conseillé de faire établir une attestation de surface par un professionnel du mesurage reconnu, afin de limiter votre responsabilité.

RAPPEL DU TEXTE

Art.46 de la loi du 10 Juillet 1965 (application du décret n° 97532 du 23 Mai 1997)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du 1^{er} alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot, entraîne déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

OBSERVATIONS OU PARTICULARITES

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de signaler pour l'information de votre acquéreur ou le bon déroulement du dossier

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à Le

(à dater et signer par chacun des vendeurs)

QUELQUES EXPLICATIONS

Ces explications succinctes renvoient aux questions qui vous ont été posées.

SITUATION PERSONNELLE

Ces informations nous permettent de préparer l'acte de vente conformément aux pouvoirs et capacité sur le bien.
En cas de "faillite" ou situation assimilée, le vendeur peut être dessaisi de ses pouvoirs, de sorte que la vente serait nulle.
La situation d'un vendeur commerçant ou dirigeant de société doit être vérifiée.

AMIANTE Décret n° 2002839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 9697 du 07/02/1996 :

⇒ A compter du 1^{er} septembre 2002, il est obligatoire, sous peine de sanctions pénales de faire effectuer le diagnostic sur la présence éventuelle d'amiante.

LOTISSEMENT Article L 31521 du Code de l'Urbanisme COPROPRIÉTÉ :

Lorsqu'une maison dépend d'un lotissement, l'acquéreur doit être informé des règles spécifiques qu'il aura à respecter, ces règles étant annulées après 10 ans, sauf décision de maintien des colotis, et sauf les dispositions du cahier des charges. De même que l'acquéreur doit recevoir un exemplaire du règlement de copropriété. S'il existe des équipements communs gérés par une Association Syndicale le vendeur doit être à jour de ses charges à l'égard de cette association.

OCCUPATION DES LIEUX Loi n°89462 du 6 juillet 1989 :

⇒ Le congé donné au locataire doit respecter des délais et être motivé. Quand le congé donné par le vendeur est motivé par la vente du bien, le locataire est prioritaire pour acheter.

USAGE DES LIEUX Art. L 6317 du Code de la Construction et de l'Habitation – Art. L4211 et R 5101 du Code de l'Urbanisme :

⇒ Transformer un local d'habitation en local professionnel ou commercial, ou inversement, nécessite diverses autorisations administratives. Certaines ne sont que personnelles ou provisoires. L'acquéreur doit en être informé.

AFFICHAGE Obligation générale d'information :

⇒ Les contrats d'affichage sont souvent contraignants et de longue durée. L'acquéreur doit être informé des contraintes qu'il aura à supporter.

POLLUTION Loi du 19 juillet 1976 – Loi du 13 juillet 1992 :

⇒ Les activités polluantes visées sont essentiellement les activités industrielles qui seraient ou auraient été exercées sur la propriété telles que: station service, dépôt de carburant ou produits chimiques, décharges, etc.

CONSTRUCTION OU TRAVAUX Art. L 421 et s., art.L 4602 du Code de l'Urbanisme – Art.1585A à 1585H du Code Général des Impôts :

La plupart des travaux exigent un permis de construire (ou une déclaration préalable). Le certificat de conformité certifie que les travaux sont conformes aux dispositions du permis de construire.
En cas de vente d'un bien ayant fait l'objet de travaux achevés depuis moins de 5 ans, le prix inclut la TVA au taux de 19,60% à la charge du vendeur, qui peut toutefois déduire la TVA sur factures antérieurement payées.

En cas de réalisation de travaux relevant de la garantie décennale (travaux de "gros œuvre") le propriétaire doit souscrire une assurance dommages ouvrages, dont l'acquéreur pourra bénéficier.
La taxe locale d'équipement est payable en deux fois dans les 6 mois et 18 mois de la délivrance du permis de construire

SERVITUDES Obligation générale d'information :

⇒ Le vendeur doit déclarer les servitudes que pourrait supporter la propriété qu'il vend, certaines de ces servitudes pouvant n'avoir fait l'objet d'aucun acte écrit.

ASSAINISSEMENT Obligation générale d'information – Loi sur l'eau :

Arrêté du 6 mai 1996 – Circulaire du 22 mai 1997 :

⇒ Si l'écoulement des eaux usées vers le réseau public n'est pas assuré, l'acquéreur doit en être informé.

PLOMB Loi n°98657 du 29 juillet 1998 :

⇒ Au cas où un état des risques d'accessibilité au plomb ne serait pas annexé à la vente, le vendeur restera responsable à l'égard de l'acquéreur du coût du diagnostic et des travaux éventuellement imposés par le Préfet en présence de peintures au plomb.

TERMITES Loi n°99471 du 8 juin 1999 :

⇒ En cas de déclaration inexacte sur la présence éventuelle de termites dans la propriété, le vendeur restera responsable des conséquences de cette situation à l'égard des acquéreurs. Si l'état date de plus de 6 mois au jour de la vente, prévoir une nouvelle visite.

PRÊTS HYPOTHÈQUES Garantie d'éviction :

Si une procédure de saisie, c'est à dire de vente aux enchères du bien au Tribunal est en cours, la vente amiable ne peut être réalisée qu'avec l'accord préalable de tous les créanciers inscrits.
Les prêts hypothécaires doivent être remboursés par prélèvement sur le prix. Si le prix de vente ne permet pas de rembourser tous les créanciers bénéficiant d'une hypothèque, il faut l'accord préalable de ces créanciers sur la répartition du prix avant de pouvoir régulariser la vente. En outre, les "hypothèques" doivent faire l'objet d'une "main levée" après la vente.

PLUS-VALUE : La loi de finances impose au notaire de joindre votre déclaration de plus-value à la vente.

Ces pièces vous sont demandées afin de permettre aux services fiscaux le contrôle de l'impôt afférent à la plus-value qui vous sera retenu sur le prix de la vente et versé par les soins de l'Etude à la Conservation des hypothèques.

LOI URBANISME ET HABITAT :

⇒ La loi n° 2003590 du 2 juillet 2003 permet aux Maires d'instaurer une gestion de densité dans leur P.L.U. qui nécessitera, si vous en êtes concerné, l'établissement par un géomètre d'une attestation de surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur le bien que vous vendez.

VOUS VENEZ DE SIGNER UNE PROMESSE DE VENTE OU UN COMPROMIS

l'étude va donc s'assurer de l'aboutissement de votre projet :

I - AVANT LA SIGNATURE

- L'Etude vérifie que les parties ont la capacité juridique de s'engager.
- L'Etude vérifie que le droit de rétractation de l'acquéreur est bien purgé.
- L'Etude s'informe, et informe les acquéreurs des règles d'urbanisme applicables au secteur, et leur ferait immédiatement part des servitudes graves qui pourraient être révélées.
- L'Etude s'assure que personne ne pourra dans l'avenir évincer l'acquéreur :
 - en purgeant les droits de préemption (droit prioritaire d'achat) au profit d'organismes divers qui pourraient acheter par priorité (Commune, Préfecture, locataire...)
 - en établissant et vérifiant l'origine de propriété au cours des 30 dernières années, pour s'assurer qu'il n'y a aucun risque de nullité.
- L'Etude demande un état des hypothèques inscrites sur le bien, et remboursera les créanciers au moyen du prix de vente, de manière à garantir à l'acquéreur un bien libre de toute hypothèque.
- Si le bien est en copropriété ou lotissement, l'Etude s'informe auprès du syndic des charges arriérées, des procès, emprunts et des travaux votés éventuellement en cours.

La plupart de ces vérifications permet d'éviter la remise en cause du contrat de vente.

II - AU MOMENT DE LA SIGNATURE

- Le Notaire ou le Clerc assermenté donne lecture de l'acte de vente en expliquant les différents points dont l'analyse préalable a été réalisée par l'Etude.
- Il recueille les signatures, et apporte aux parties les conseils qu'ils souhaitent.
- Il remet au vendeur tout ou partie de son prix de vente.

III - APRÈS LA SIGNATURE

- L'Etude accomplit, pour votre compte, l'ensemble des formalités nécessitées par le contrat dont notamment : publication de la vente à la Conservation des hypothèques, paiement des taxes, incluses dans les frais versés par l'acquéreur, au profit des Services Fiscaux, notifications à la banque prêteuse et inscription de sa garantie hypothécaire, au syndic de copropriété ou à l'Association Syndicale, paiement des créanciers du vendeur, rédaction de l'acte de "main levée".
- L'Etude conserve l'original (pendant un siècle!) du contrat pour en délivrer toutes copies ou expéditions si nécessaire.
- L'Etude remet enfin le titre de propriété et un compte détaillé des frais à l'acquéreur.

Pour toutes ces formalités, les délais sont ceux imposés par les administrations concernées.