

VENTE IMMOBILIERE

ACQUEREUR, VENDEUR, CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Dans le cadre de la politique de « protection du consommateur-acquéreur », de plus en plus d'obligations s'imposent au vendeur, qui doit s'en préoccuper dès l'instant où il prend la décision de mise en vente :

- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le vendeur doit fournir un dossier de diagnostic technique qui comprend :
 - pour les biens affectés à l'habitation, construits avant 1949, un constat de risque d'exposition au plomb, établi depuis moins d'un an. Toutefois si un constat antérieur a établi l'absence de plomb, il suffit de fournir ce constat,
 - pour les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997, un état des matériaux et produits contenant de l'amiante. La durée de validité de cet état est illimitée, sauf s'il conclue à la présence d'amiante,
 - un état relatif à la présence de termites, datant de moins de six mois, dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme,
 - pour les biens à usage d'habitation comportant une installation électrique ou une installation de gaz réalisées depuis plus de 15 ans, un état de chacune de ces installations établi depuis moins de trois ans,
 - un état des risques établi depuis moins de 6 mois, une obligation de déclarer dans l'acte les sinistres précédemment survenus,
 - un diagnostic de performance énergétique établi depuis moins de 10 ans,
 - pour les immeubles en copropriété, le vendeur doit déclarer la « surface privative » dite Loi Carrez des locaux vendus calculée selon les normes fixées par la loi. Comme il en doit la garantie à l'acheteur, il est conseillé de faire réaliser ce travail par un géomètre ou architecte.
- Certaines communes ont instauré une obligation de vérification de l'assainissement et des branchements aux réseaux (eaux pluviales, eaux usées). Il convient de vous renseigner sur ce point si le bien ne se situe pas à Paris.
- Obligation pour le vendeur d'un terrain sur lequel une installation soumise à autorisation a été exploitée (usines, ateliers, dépôts, carrières...), ou sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée, d'informer l'acquéreur des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation, de manière exhaustive.

Opéra
NOTAIRES

DELESALLE | ARSEGUÉL-MEUNIER | GALLIEZ | DELESALLE

1. LES FORMALITES ANTERIEURES A SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE

Les premières diligences incombent au vendeur qui doit remettre au notaire les documents de base : état-civil, contrat de mariage, pacs, titres de propriété, règlement de copropriété et ses modificatifs, diagnostics, cahier des charges de lotissement, statuts de l'association syndicales, les procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années, le dernier relevé de charges, le carnet d'entretien de l'immeuble, la taxe foncière, le plan du lot annexé au règlement de copropriété – état descriptif de division, permis de construire et certificat de conformité, polices d'assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale, procès-verbal d'assemblée des copropriétaires ayant autorisé les modifications apportées aux locaux vendus, tableaux d'amortissement des emprunts bénéficiant d'une hypothèque, congé pour vendre donné au locataire...

Après analyse des documents et renseignements fournis par le vendeur, le notaire entreprendra les démarches et formalités nécessaires pour réunir le maximum d'informations utiles aux parties et à la bonne exécution de la vente :

- demande de documents administratifs : extraits cadastraux, état hypothécaires...
- examen des droits de propriété, servitudes, pacte de préférence...
- contrôle des pouvoirs des personnes, régimes matrimoniaux, demandes d'autorisation pour les incapables, personnes en redressement ou liquidation judiciaire...
- détermination des régimes fiscaux applicables à l'opération : taux des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, application de la TVA à la charge du vendeur ou de l'acquéreur, impôt sur la plus-value à la charge du vendeur, demande d'agrément d'un représentant fiscal pour les vendeurs non-résidents en France (hors Espace Economique Européen).
- contact avec les banques du vendeur bénéficiant d'une hypothèque pour connaître les sommes restant dues, et procéder à la mainlevée et radiation des hypothèques...
- Accords des donateurs et des cohéritiers si le droit de propriété résulte d'une donation, ou bien d'un accord des successibles en ligne directe en cas de vente à l'un d'eux,...

Si le vendeur et acquéreur ont chacun choisi leur propre notaire, ils ne peuvent communiquer qu'avec lui, et non avec l'autre notaire. Le partage du travail et des émoluments entre les notaires est fixé par un règlement déontologique.

Avant la signature de la promesse authentique de vente, le notaire doit recueillir l'ensemble de ces documents et renseignements nécessaires pour assurer à l'acte notarié établi sous le

Opéra
NOTAIRES

DELESALLE | ARSEGUÉL-MEUNIER | GALLIEZ | DELESALLE

sceau de l'Etat, un maximum de sécurité juridique. Il procède ensuite à leur analyse, détermine les solutions aux difficultés juridiques, et rédige l'avant-contrat.

2. L'AVANT-CONTRAT

Lorsque vendeur et acquéreur sont d'accord sur le bien vendu et le prix, il leur est proposé la signature d'un avant-contrat en attendant celle de l'acte authentique de vente qui ne peut intervenir sans la réunion de documents et l'exécution de formalités garantissant la sécurité de la transaction.

La promesse unilatérale de vente est assortie de « conditions suspensives » dont la réalisation sera nécessaire pour que la transaction se poursuive, par exemple :

- que l'immeuble ne soit pas déjà saisi par les créanciers du vendeur ou qu'il ne soit pas frappé par une servitude d'urbanisme grave,
- que l'acquéreur obtienne son prêt ou un permis de construire...

En outre, l'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours, à compter du lendemain de la notification qui lui est faite par le notaire.

De plus, il est demandé à l'acquéreur de verser une indemnité d'immobilisation (appelé aussi dépôt de garantie), dont tout (10% du prix) ou partie (5% du prix) doit être versée à la signature de la promesse de vente. Cette somme est séquestrée en la comptabilité du notaire pendant la durée de la promesse de vente. Le sort de cette somme varie en fonction des cas suivants :

- si la signature de l'acte de vente a bien lieu, la somme versée vient en déduction du prix de vente à verser.
- si l'acquéreur se rétracte dans le délai de 10 jours ou s'il n'obtient pas son prêt dans les conditions énoncées à la promesse de vente et dans le délai indiqué, cette somme lui est restituée dans un délai de 21 jours.

3. LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Après la signature de la promesse de vente, le notaire doit recueillir les pièces suivantes :

- Un renseignement hypothécaire en cours de validité ;
- la renonciation des bénéficiaires de droits de préemption (urbain, locataire, SAFER, ZAD, périmètre sensible, indivisaire...);
- un dossier d'urbanisme ;
- l'offre de prêt hypothécaire de l'acquéreur, après que l'offre ait été acceptée par l'acquéreur-emprunteur...
- l'autorisation du juge pour les incapables ;
- l'agrément d'un représentant fiscal pour les vendeurs non-résidents en France (hors Espace Economique Européen).
- l'accord de mainlevée des créanciers inscrits ;

Opéra
NOTAIRES

DELESALLE | ARSEGUÉL-MEUNIER | GALLIEZ | DELESALLE

- les éléments actualisés relatifs à la copropriété auprès du syndic.

Il procède ensuite à la rédaction de l'acte authentique de vente.

Un rendez-vous de signature est alors proposé aux parties. Ce ne sera donc pas toujours à la date envisagée à l'avant-contrat.

Cette incertitude sur les délais que ne maîtrise pas le notaire, entraîne des difficultés pour les personnes qui ne disposent pas d'amplitude pour la date de leur déménagement, ou encore d'une possibilité de prêt relais en cas d'achat devant être financé par une vente préalable.

Si vous ne pouvez être présent à ce rendez-vous, vous pouvez demander au notaire qu'il vous adresse un modèle de procuration, à l'effet de vous faire représenter par une personne de votre choix.

De plus, il est fortement recommandé de revisiter le bien avec l'agence, la veille de la signature, afin de vérifier l'état du bien, l'absence de dégât des eaux et faire le relevé des index d'eau, de gaz et d'électricité.

Le notaire devra vous communiquer préalablement le montant des sommes que vous aurez à verser pour le prix et la provision sur frais, compte tenu des prêts qui pourraient lui être versés directement par votre établissement financier.

Le paiement sera fait impérativement par un virement émis par votre banque à l'ordre du notaire.

La signature du contrat est également une séance de mise au point d'un grand nombre de détails pratiques entre vendeurs et acquéreurs, en présence du notaire ou de son collaborateur :

- remise des clefs et autres moyens d'accès (carte magnétique, code...) après libération totale des lieux,
- conditions des arrêtés de comptes et de transfert des contrats liés aux locaux : eau, gaz, électricité, téléphone, fournitures, assurances,
- règlement de l'impôt foncier de l'année en cours,
- arrêté des comptes de loyer et de charges, remboursement du dépôt de garantie lorsque l'immeuble est loué,
- charges, travaux ou emprunts de copropriété : le syndic s'appuie sur une législation qui fixe des règles de répartition forfaitaire entre vendeur et acquéreur. Les conséquences sont souvent ressenties par les parties comme inextricables et injustes.
-

4. LES DROITS ET LES OBLIGATIONS DES PARTIES

L'acquéreur doit s'acquitter du paiement du prix et de la provision sur frais par l'envoi d'un virement par sa banque à l'ordre du notaire.

Le vendeur d'un immeuble neuf ou en état futur d'achèvement est soumis à un grand nombre de garanties déterminées par la loi et reprises par le notaire dans le contrat de vente : garantie d'achèvement, garantie de contenance, garantie décennale, garantie acoustique, assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale.

A l'inverse, le vendeur d'immeubles dits « anciens » s'exonérera du plus grand nombre de garanties possible, par exemple en fournissant le dossier de diagnostic technique.

Il restera tenu des défauts cachés qui rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine, dont il avait connaissance au moment de la vente et qu'il n'a pas signalés à l'acquéreur. Pour les locaux en copropriété, il sera tenu également à la garantie de la surface privative qu'il aura déclarée, avec une tolérance de 5%.

5. LES FORMALITES POSTERIEURES A L'ACTE DE VENTE, ET LA REMISE DES FONDS

Officier public, le notaire assure sa mission de service public d'une part au profit de l'Etat et des collectivités locales, d'autre part au profit des particuliers.

a. Au profit de l'Etat

Le notaire assure le recouvrement de contributions au profit de l'Etat :

- impôt sur les plus-values non professionnelles réalisées par les particuliers et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu,
- droits d'enregistrement, TVA, taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière ou des collectivités locales (taxe départementale, taxe communale) qui représentent souvent plus de 80% des frais d'acquisition, dits « frais de notaire ».

Il transmet aux administrations fiscales divers extraits de l'acte de vente leur permettant d'assurer ou de contrôler pour l'avenir les nouvelles impositions :

- mutation pour l'impôt foncier,
- contrôle par comparaison des évaluations données dans les déclarations de succession, donations, ISF.

b. Au profit des parties à l'acte

L'un des points les plus délicats de la transaction est bien évidemment la remise du prix de vente.

Opéra
NOTAIRES

DELESALLE | ARSEGUÉL-MEUNIER | GALLIEZ | DELESALLE

Pour garantir le vendeur, le notaire doit s'assurer de la réalité du financement par l'acquéreur. C'est la raison pour laquelle il est exigé de l'acquéreur un virement émis directement par un établissement financier.

Les notaires sont, en effet, assujettis aux obligations de lutte contre le blanchiment d'argent au titre de l'article L.561-2 13° du code monétaire et financier. Ils sont tenus de déclarer toutes sommes ou opérations portant sur des sommes dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine de prison supérieure à un an ou participent au financement des activités terroristes.

C'est pourquoi, il est demandé à chaque acquéreur de fournir au notaire une attestation de provenance des fonds émanant de sa banque, afin de s'assurer que les fonds ne proviennent pas du blanchiment d'argent.

6. LES FRAIS DE L'ACTE DE VENTE

Leur montant est identique qu'un seul ou deux notaires interviennent à l'acte de vente.

Ils sont constitués :

- des droits et taxes dus à l'Etat et aux collectivités locales, à hauteur de 80% des frais ;
- des débours dus aux divers intervenants : syndic de copropriété, géomètre etc...
- de la rémunération du notaire déterminée par un tarif fixé par l'Etat, soit pour un acte de vente un émolument d'environ 0,815 % du prix de vente.

Les conventions annexes, prêts, cautionnement, SCI... peuvent entraîner des frais complémentaires.

Lorsqu'après plusieurs mois toutes les formalités sont terminées, un relevé de compte détaillé est adressé au client pour règlement du solde avec un virement du solde sur le compte du client.

7. LES ARCHIVES DU NOTAIRE

Seul l'original de l'acte de vente signé par les parties est conservé par le notaire pendant 75 ans (100 ans lorsqu'il concerne un mineur), puis il est transmis aux Archives Nationales.

Une copie authentique, ou expédition délivrée sous le sceau de l'Etat est remise à l'acquéreur pour constituer son « titre de propriété », dans un délai de 6 mois à 1 an en fonction des services de publicité foncière.