

## Les pièces obligatoires

Pour préparer le compromis de vente de son bien immobilier, il faut dans tous les cas réunir :

- le titre de propriété
- le dernier avis de taxe foncière
- la liste des biens mobiliers vendus, valorisés article par article

En cas de vente d'un lot de copropriété :

- le règlement de copropriété et ses modificatifs
- le dernier appel de charges de copropriété
- les trois derniers procès verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires

En cas de vente d'une maison dans un lotissement :

- le cahier des charges du lotissement et/ou le règlement du lotissement
- les statuts de l'association syndicale
- le dernier appel de charges du lotissement
- les trois derniers procès verbaux de l'assemblée générale du lotissement

En cas de vente d'une maison construite depuis moins de dix ans :

- le permis de construire et ses modificatifs s'il y a lieu
- la déclaration d'achèvement des travaux
- le certificat de conformité
- l'attestation d'assurance dommage ouvrage, ou à défaut, les factures des entreprises ayant participé à l'édification de la maison
- le contrat de construction

Les mêmes éléments sont à fournir en cas de gros travaux réalisés depuis moins de dix ans.

Dans tous les cas, si la maison n'est pas raccordée au tout à l'égout, le vendeur devra produire un rapport sur l'état de son installation d'assainissement non collective (fosse septique).

## Les principaux diagnostics

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX DIAGNOSTICS

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitées ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

### Certificat de mesurage Loi Carrez

L'obligation de mesurage s'applique à toute vente d'un lot ou fraction de lot de copropriété. La loi ne s'applique pas :

- en cas d'échange,
- en cas d'apport pur et simple à une société,
- en cas de lot d'une superficie Inférieure à 8 m<sup>2</sup>,
- en cas de vente de lots de caves et garage.

### Diagnostic PLOMB

Il subsiste aujourd'hui des peintures au plomb dans les logements construits avant 1948.

Or le plomb présent dans ces peintures peut provoquer de graves intoxications. Le risque concerne les habitants des immeubles affectés, et plus particulièrement les jeunes enfants, mais également les travailleurs et les habitants, lors de chantiers de réhabilitation de logements anciens, car ces travaux libèrent des poussières de plomb en grande quantité. Ce diagnostic est obligatoire pour toute vente d'immeuble affecté à un usage d'habitation.

Il faut ensuite qu'il ait été construit avant le 1er janvier 1949 (date de délivrance du permis de construire). Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit avoir été établi depuis

moins d'un an à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente.

### Diagnostic AMIANTE

Immeubles concernés :

L'obligation d'effectuer un diagnostic amiante s'applique aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques et peu importe la destination de l'immeuble (habitation, commercial, industriel...)

### Diagnostic TERMITES

Lorsque l'immeuble est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral, le vendeur doit produire un état relatif à la présence de termites.

Peu importe la destination de l'immeuble (habitation, commercial, industriel...).

L'état doit être daté de moins de six mois avant la conclusion de la promesse de vente et de l'acte authentique constatant la vente du bien immobilier.

Pour savoir si votre bien se trouve dans une zone infestée par les termites, demandez-nous.

### Etat des risques miniers naturels et technologiques

Il doit être établi à l'occasion de la vente de tout immeuble et daté de moins de six mois avant la date de la signature de l'acte authentique.

### Diagnostic GAZ

Le vendeur doit produire un état de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Il est obligatoire en cas de vente d'immeuble à usage d'habitation seulement, comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

Il doit être établi moins de trois ans avant la date de la promesse de vente et de l'acte authentique de vente.

### Diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce diagnostic doit informer l'acquéreur sur la consommation énergétique du bien vendu, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre.

La production de ce diagnostic est obligatoire pour toute vente de bâtiment clos et couvert, disposant d'une installation de chauffage, sous réserve de certaines exceptions.

Le diagnostic doit avoir été établi moins de 10 ans avant la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente.

### Diagnostic ELECTRICITE

Le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation est tenu de remettre à son acquéreur un état de l'installation intérieure d'électricité dès lors que ladite installation date de plus de quinze ans. Ce diagnostic, doit être annexé à tout avant contrat ou acte authentique de vente pour permettre l'exonération de responsabilité du vendeur au niveau des vices cachés. Cet état

de l'installation électrique a une durée de validité de trois ans.

N'hésitez pas à consulter votre notaire dès votre prise de décision de mise en vente.

Il vous conseillera sur la meilleure stratégie de mise en vente et calculera les taxes et impôts liés à votre vente.

En outre il peut vous assister avec son service négociation immobilière pour vendre votre bien immobilier dans les meilleures conditions.