



LE PARCOURS DE VENTE

LES OBLIGATIONS

DU VENDEUR

D'UN BIEN IMMOBILIER

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

De manière générale, le vendeur d'un bien immobilier a une obligation d'information. À cet effet, la loi lui impose de remettre à l'acquéreur un nombre important de diagnostics relatifs à l'immeuble ou d'informations relatives à la copropriété.

Il doit par ailleurs prendre toutes les dispositions pour permettre à l'acquéreur de prendre possession paisiblement du bien.

Enfin, le vendeur a également certaines obligations fiscales.

Les obligations d'information

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Depuis plusieurs années, la volonté du législateur est d'assurer une meilleure protection et une meilleure information de l'acquéreur par la remise de diagnostics obligatoires concernant l'état du bien et les risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes.

Qu'est-ce qu'un dossier de diagnostic technique (DDT) ?

Il s'agit d'un ensemble de diagnostics visant à informer l'acquéreur sur certains aspects du logement qu'il souhaite acheter. Il doit être annexé à l'avant-contrat de vente, ou à défaut à l'acte authentique de vente.

Quels types de diagnostics regroupe-t-il ?

> VOIR TABLEAU CI-APRÈS PAGES 4 À 7

À défaut de production de l'un des diagnostics du DDT, il est dit que « le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie de vices-cachés » (voir encadré page 6).

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Ces diagnostics sont obligatoires mais n'ont qu'un caractère informatif. La fourniture par le vendeur de diagnostics dont les conclusions se révéleraient positives (présence d'amiante ou plomb dégradé par exemple) ou révéleraient des non-conformités (liées à l'installation électrique ou de gaz par exemple), n'empêchent donc pas de réaliser la vente. Néanmoins, en cas d'anomalie grave, le vendeur et l'acquéreur peuvent convenir d'aménagements particuliers. Une lecture attentive des diagnostics est vivement conseillée avant de signer l'avant-contrat.



QUELLES SONT LES AUTRES INFORMATIONS QUE LE VENDEUR DOIT FOURNIR ?

- **Les équipements de récupération et de redistribution des eaux de pluie pour un usage domestique** : le vendeur doit informer l'acquéreur de leur existence et justifier de leur conformité ;
- **Les piscines privatives enterrées non closes** : le vendeur doit transmettre à l'acheteur une copie de la note technique que l'installateur lui a remise et qui indique le dispositif de sécurité retenu ;
- **Les détecteurs de fumée** : l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2016.



La fourniture de diagnostics périmés à la date de signature de la vente équivaut à l'absence de diagnostic. Pensez à vérifier leur date de validité et les renouveler le cas échéant.

D'autres renseignements pourront être recherchés par le notaire : mesures d'alignement de l'immeuble, existence de carrières, exploitation sur le terrain d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)...

(suite page 8)



LES OBLIGATIONS DU VENDEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostics	Amiante L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Plomb Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
Quand ?	Pour tous les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Pour les biens construits avant le 1 ^{er} janvier 1949
Biens concernés	<ul style="list-style-type: none"> - Tout type d'immeubles construits - En cas de démolition - Lors de travaux sur un immeuble ou sur une maison individuelle 	Locaux d'habitation ou locaux à usage d'habitation et professionnel
Objectifs	Informer sur la présence visible de matériaux et de produits contenant de l'amiante, leur localisation et leur état de conservation	Informer sur la présence de peintures ou autres revêtements contenant du plomb, et sur leur état de conservation
Durée de validité	<ul style="list-style-type: none"> - Limitée à 3 ans en cas de présence d'amiante - Illimitée en cas d'absence d'amiante : <ul style="list-style-type: none"> • Sauf modification de la loi (exemple : mise à jour nécessaire des diagnostics antérieurs au 22 août 2002) • En cas de travaux qui peuvent avoir une incidence sur le constat précédent 	<ul style="list-style-type: none"> - Un an si la teneur en plomb dépasse un certain seuil - Illimitée si aucune trace de plomb n'a été décelée
Sanctions	Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)	Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)



Électricité L'état de l'installation intérieure d'électricité	Gaz L'état de l'installation intérieure de gaz
Pour les biens dont l'installation intérieure d'électricité date de plus de 15 ans	Pour les biens dont l'installation intérieure de gaz date de plus de 15 ans
Tous les biens à usage d'habitation et leurs dépendances	- Tous les biens à usage d'habitation - Uniquement les parties privatives en copropriété
Vérifier le respect des règles de sécurité en matière d'installation intérieure d'électricité	Vérifier le respect des règles de sécurité en matière d'installation intérieure de gaz
3 ans	3 ans
Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)	Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)

(*) À défaut de production de l'un de ces diagnostics, il est dit que « le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés » (voir encadré page 6).

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (SUITE)

Diagnostics	Énergie Le diagnostic de performance énergétique (DPE)	Termites L'état relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages (constat d'état parasitaire)
Quand ?	Pour tous les biens immobiliers neufs ou anciens	Dans les zones délimitées par un arrêté préfectoral
Biens concernés	Tous les immeubles bâtis sauf exceptions	Tout type d'immeubles
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Déterminer la quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement - Classifier sous forme d'étiquette, afin que les consommateurs puissent comparer - Apporter des recommandations d'amélioration technique 	Réaliser un examen visuel des parties visibles et accessibles du bâtiment et un sondage des bois
Durée de validité	10 ans	6 mois
Sanctions	Aucune, le DPE n'a qu'une valeur informative et incitative	Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)

Qu'est-ce que la « non-exonération de la garantie des vices cachés » ?

Cela signifie que le vendeur reste responsable en cas de découverte d'un vice qui aurait été révélé par le diagnostic non fourni.

Exemple : si le vendeur ne fournit pas le diagnostic électricité et que les parties ont décidé de conclure malgré tout la vente, le vendeur pourra être tenu de financer la remise aux normes de l'installation, si une non-conformité est découverte (dans un bref délai) par l'acquéreur.



Risques L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)	Assainissement Le certificat de conformité de l'installation d'assainissement non collectif	Mérule L'état constatant la présence ou l'absence de mérule
Lorsqu'une commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques, et/ou si elle est située dans une zone de sismicité, et/ou d'un plan de prévention des risques miniers	Pour les biens dont le réseau d'assainissement est privatif c'est-à-dire non raccordé au tout-à-l'égout	Pour les biens immobiliers situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral (depuis le 27 mars 2014)
Tous les biens immobiliers bâtis ou non	Tous les immeubles d'habitation	Tout type d'immeubles bâtis
Informers les acquéreurs des risques auxquels ce bien est exposé	<ul style="list-style-type: none">- Attester du bon fonctionnement des installations et de leur bon entretien conformément aux prescriptions techniques et réglementaires- En cas de non-conformité, le propriétaire a 1 an pour effectuer les travaux préconisés	Information sur la présence d'un risque de mérule
6 mois	3 ans	—
Résolution de la vente ou diminution du prix	Pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic (*)	Possibilité d'engager la responsabilité du vendeur

(*) À défaut de production de l'un de ces diagnostics, il est dit que « le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés ».

**À NOTER**

Un vendeur professionnel (constructeur, marchand de biens...) ne peut pas s'exonérer, en tout état de cause, de la garantie des vices cachés.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

Les obligations d'information

(suite de la page 3)



Biens en copropriété :

Quelles sont les particularités pour la vente d'un logement situé dans une copropriété ?

Informations au moment de l'avant-contrat

- **Le métrage** : le vendeur doit obligatoirement indiquer la surface du bien vendu lorsqu'il s'agit d'un lot de copropriété en fournissant distinctement le métré « Loi Carrez » ;

D'autres documents doivent être annexés à l'avant-contrat ou à l'acte de vente à défaut d'avant-contrat :

- **La fiche synthétique de la copropriété** ;
- **Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division** ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés ;
- **Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années** ;
- **Le carnet d'entretien de l'immeuble** (« carnet de santé » de l'immeuble regroupant notamment les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements collectifs) ;
- **Des documents relatifs à la situation financière** de la copropriété et du copropriétaire vendeur (notamment les sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acquéreur, l'existence d'éventuelles procédures).

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site Internet :

www.notaires.paris-idf.fr (rubrique Immobilier)



Le notaire assurera la vérification de ces nombreux documents imposés par la loi. Il apportera son conseil aux parties pour analyser les documents fournis par le syndic et régler les différents comptes entre le vendeur et l'acquéreur.



ATTENTION

L'ensemble de ces documents doit désormais obligatoirement être annexé à l'avant-contrat de vente.

Le respect de cette obligation est très important. Si l'ensemble de ces documents **n'est pas annexé à l'avant-contrat** le délai de rétractation de 10 jours dont bénéficie l'acquéreur ne commence pas à courir.



Informations au moment de la vente

Le syndic adresse au notaire une réactualisation des informations délivrées à l'avant-contrat dans un document appelé « état daté des charges de copropriété ».



Les frais de ce questionnaire sont à la charge du copropriétaire vendeur.

Lors de la vente d'un lot de copropriété, le vendeur doit avoir acquitté l'ensemble des charges dues jusqu'à la date de signature de l'acte de vente (voir le dépliant « Le parcours de vente - L'acte de vente », scannez le flashcode ci-contre).



web



Maisons :

Quelles sont les particularités pour la vente d'une maison ?

CONSTRUCTIONS

- **Si vous avez construit, agrandi, surélevé, aménagé, transformé tout ou partie de votre maison**, il faut fournir à votre acquéreur et au notaire, le permis de construire, et ses modifications éventuelles, ou la déclaration de travaux, le procès-verbal de réception, la déclaration d'achèvement des travaux et enfin l'attestation de non-opposition à conformité délivrée par la mairie sur demande.
- **Constructions ou travaux récents** : lorsque la construction, l'agrandissement, la surélévation ou l'aménagement ont été achevés depuis moins de 10 ans, vous devez aussi fournir à votre notaire, la police d'assurance dommages-ouvrage et la preuve du paiement de la prime.



Toute construction neuve est garantie pendant 10 ans. Sont tenus à la garantie, le constructeur et tout vendeur.

L'assurance dommages-ouvrage permet à l'acquéreur, en cas de survenance, pendant le délai de 10 ans à compter de l'achèvement, d'un sinistre grave, d'être indemnisé directement sans recherche de responsabilité. À défaut pour le vendeur d'avoir souscrit une telle assurance, il risque, en cas de sinistre postérieur à la vente, de voir l'acquéreur agir en justice contre lui. Le vendeur devra ensuite se retourner contre l'entreprise défailante.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement collectif

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, votre maison doit être raccordée dans les 2 ans de sa mise en service. Vous devez déclarer dans l'acte de vente si votre bien est raccordé au tout-à-l'égout ou si le réseau d'assainissement est privatif.



ATTENTION

De plus en plus de communes, préalablement à la vente, demandent la délivrance d'un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement privatif

➤ VOIR TABLEAU DES DIAGNOSTICS, PAGE 7

LOTISSEMENT ET GROUPE D'HABITATIONS

Si votre maison est située dans un lotissement ou groupe d'habitations, il faudra remettre à l'acquéreur et au notaire, le cahier des charges, les statuts de l'association syndicale s'il en existe une, les nom et adresse de son représentant, les procès-verbaux des dernières assemblées générales.

Les obligations générales du vendeur

L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE AU MOMENT DE SIGNER LA VENTE

La principale obligation du vendeur est de remettre le bien vendu à l'acquéreur.

Il devra être dans le même état qu'au jour où l'acquéreur l'a visité (exemple : le vendeur doit laisser en place la cheminée), et doit correspondre à la description de l'avant-contrat.

- **Si le bien est vendu « libre »**, le vendeur doit remettre à l'acquéreur les clefs et libérer les lieux afin de lui permettre de prendre possession du bien.

Si les parties ont convenu ensemble que le vendeur pourrait rester dans les lieux quelques temps après la vente, elles ne doivent pas oublier de prévenir au préalable le notaire afin qu'il prévoit des clauses indispensables à la sécurité des parties à l'acte.

- **Si le bien est vendu « loué »**, le vendeur doit remettre à l'acquéreur le bail, l'état des lieux, le dépôt de garantie, le prorata de loyer...



LA GARANTIE D'ÉVICTION

Le vendeur ne peut pas revenir sur la vente. De la même manière, il doit garantir qu'un tiers ne vienne pas revendiquer la propriété du bien vendu ou un droit portant atteinte à son utilisation (servitude de passage par exemple).

C'est pourquoi le vendeur doit notamment révéler à l'acquéreur l'existence de servitudes supportées par le bien vendu (droit de passage...).

LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

Le vice caché est celui qui n'est pas connu de l'acquéreur et qui n'a pu être révélé par un examen normal du bien (exemple : un chauffage central défectueux...).

Il s'agit des vices qui empêchent l'occupant d'utiliser le bien immobilier conformément à son usage ou qui en diminuent tellement la valeur, que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté s'il en avait eu connaissance.



L'acte de vente peut contenir une clause d'exonération de la garantie des vices cachés. En effet, si le vendeur non professionnel est tenu de transmettre toutes les informations en sa possession lors de la mise en vente, il n'est pas censé tout connaître de son bien. Cette clause n'est pas valable si le vendeur est de mauvaise foi (si il avait connaissance du vice). L'action de l'acquéreur doit être intentée dans les 2 ans de sa découverte.

Il incombe donc également à l'acheteur d'être vigilant concernant les caractéristiques du bien et de procéder à un examen attentif.



ATTENTION

La clause d'exonération des vices cachés n'est pas valable si le vendeur est un professionnel et l'acquéreur un particulier.

Les obligations fiscales du vendeur

La plus-value réalisée lors de la vente d'un bien immobilier par une personne physique dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé peut être fiscalement imposée. Cette plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. C'est le notaire qui est chargé d'en assurer le paiement à l'État par prélèvement sur le prix de vente.



Il existe des exonérations à cette taxation. Notamment, la vente de la résidence principale ne donne pas lieu à imposition de la plus-value.

Quelques outils en ligne

ÊTES-VOUS ASSUJETTI À L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ?

Êtes-vous imposable ? Votre opération immobilière est-elle imposable ? Les biens immobiliers concernés sont-ils imposables ? Quels sont les biens exonérés ? Comment est calculée la plus-value immobilière ?



Calculez en ligne votre imposition sur la plus-value immobilière.

Calculez en ligne vos frais d'acquisition sur le site www.notaires.paris-idf.fr (à jour du nouveau tarif des notaires).

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Vendre un bien immobilier est une question complexe et qui engage une part souvent importante de votre patrimoine. Il convient d'avoir une information la plus complète possible. Par ailleurs, les documents à fournir visés par la loi sont désormais de plus en plus nombreux et doivent être annexés dès l'avant-contrat.

Rapprochez-vous de votre notaire dès que vous avez décidé de mettre en vente votre bien immobilier afin qu'il vous assiste durant tout le parcours de la vente.

Pour aller plus loin :



INFO



Retrouvez en ligne les autres dépliants sur la vente immobilière.