



le magazine des
Notaires

Passiez à l'**A**CTE !

Drôme ■ Isère ■ Hautes-Alpes

**HORS SÉRIE
SPECIAL IMMOBILIER**



OFFERT PAR LES NOTAIRES

Recevez gratuitement
Passiez à l'acte
Rendez-vous sur
www.passezalacte.com



Laurianne RAGEAU Présidente du Comité de Pilotage de la communication de la Cour d'Appel de Grenoble

Parlons Bien !

Sommaire Notaires

Parlons BIEN

9 conseils pour acheter en toute sérénité ----- 2
Bien acheter : check liste des pièces à fournir -- 3/4

Parlons DE TOIT

Acheter du neuf : le bon plan ----- 6

Parlons TERRAIN

Acheter un terrain sans mauvaise surprise - 7/8

Parlons MAISON

Faire construire la maison de vos rêves ----- 9

Parlons D'AMOUR

Acheter à deux, acheter heureux ----- 10

Parlons CASH

Assurance de prêt...libre de choisir ----- 11

Pour tous les actes importants de votre vie,
passez par un notaire !

Magazine trimestriel "Passez à l'acte" édité par le Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. Tirage : 25 000 exemplaires. Directeur de Publication : Monsieur le président du conseil régional des notaires. Rédaction : comité de rédaction des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. Conception, réalisation : service communication du Conseil régional des notaires. Crédits photos : Stocklib, Adobestock

  @passezalacteNotairesDromelsèreHautesAlpes

 Notaires Drôme Isère Hautes-Alpes

Pas de transaction immobilière sans notaire !

Le notaire est acteur essentiel de votre projet immobilier. Ce professionnel du droit est le garant de votre sécurité juridique, de votre information la plus complète et de la bonne exécution de toutes les formalités qui entourent l'opération.

A quel moment le notaire intervient-il dans la vente ?

Le notaire peut rédiger le compromis ou la promesse de vente (appelé avant-contrat). Il constitue ensuite le dossier qui lui permettra de rédiger l'acte de vente. Il est présent parfois encore plus en amont puisqu'un notaire peut être mandaté par un propriétaire immobilier pour trouver un acquéreur. Cette activité de négociation s'exerce dans le respect d'une déontologie spécifique à la profession.

Quels sont les délais ?

Avant-contrat, délai de réflexion, constitution du dossier, recherche de prêt... Comptez quelques semaines pour franchir toutes les étapes. La première étape après qu'acquéreur et vendeur se sont mis d'accord est la signature de l'avant contrat (un compromis ou une promesse de vente). Pour cela, pas de délai minimum. Néanmoins, pour le rédiger, le notaire doit disposer d'un certain nombre de documents et des informations importantes concernant le bien vendu : les diagnostics obligatoires, le titre de propriété du vendeur, et, pour les lots de copropriété, des documents spécifiques à obtenir auprès du syndic de la copropriété. Ces informations sont nécessaires à la parfaite information de l'acquéreur.

Le vendeur a donc intérêt à anticiper en contactant le notaire dès la mise en vente de son bien pour obtenir la liste des pièces qui seront à fournir. Après la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur dispose, sauf cas particulier, d'un délai de 10 jours pour se rétracter, à compter de la notification que lui adressera l'office notarial.

Ensuite, pendant que le notaire effectue l'ensemble des formalités administratives, il revient à l'acquéreur de rechercher son financement, sauf s'il dispose déjà des fonds nécessaires à l'achat. En effet, l'avant-contrat prévoit, si l'acquéreur a besoin d'un prêt pour l'acquisition, une clause suspensive d'obtention de prêt, qui lui permet de renoncer sans frais à l'achat s'il n'obtient pas de financement aux conditions prévues dans l'avant-contrat (montant, taux, durée), dans un délai fixé.

Quelles sont les vérifications et formalités effectuées par le notaire ?

En parallèle, le notaire et ses collaborateurs accomplissent un certain nombre de formalités préalables à l'acte de

vente : vérification de la propriété du bien et de sa situation hypothécaire, demande des certificats d'urbanisme... S'y ajoutent de nombreux documents spécifiques lorsque le bien est en copropriété.

Le notaire va également purger les éventuels droits de préemption attachés au bien, notamment celui de la commune. À compter de la proposition d'achat effectuée à la mairie, cette dernière dispose de deux mois pour acquiescer le bien ou y renoncer.

Il faut donc généralement compter de deux à trois mois pour que le dossier soit complet et que le rendez-vous de signature puisse être fixé.

Un conseil : avant la signature, une dernière visite des lieux s'impose ! Tous ces éléments lui permettront de rédiger le projet d'acte de vente qu'il vous transmettra avant le rendez-vous de signature.

Comment se déroule la signature de l'acte de vente ?

Une fois votre prêt obtenu et après que le notaire a procédé aux vérifications habituelles et aux formalités administratives préalables, vous signerez l'acte de vente et serez alors propriétaire. Le jour de la vente, le notaire vous donne lecture et explications de l'acte, auquel il est encore possible d'apporter des corrections ou des précisions. Aujourd'hui, l'acte de vente se signe sous format numérique chez votre notaire dans la plupart des cas. La signature sur tablette permet d'éviter de parapher chacune des pages de l'acte et de consacrer davantage de temps aux questions de chacun. L'acte sur support électronique est immédiatement enregistré dans un fichier centralisé très sécurisé mis en place par la profession notariale. Une fois l'acte signé, la remise des clefs est effectuée et le notaire se charge de verser les fonds au vendeur : la vente est dite parfaite !

Le notaire effectue-t-il des formalités après la vente ?

Après la signature, le notaire remet à l'acquéreur des attestations de propriété, utiles pour ses démarches administratives. Elles représentent en quelque sorte un titre de propriété provisoire et simplifié. Le notaire doit encore "officialiser" l'opération auprès de l'administration, en publiant l'acte au service de la publicité foncière, qui confère la preuve de la propriété. L'office adresse une copie spéciale de l'acte de vente au service de la publicité foncière. Elle lui est retournée, le plus souvent sous forme dématérialisée, revêtue des "immatriculations" de l'administration fiscale. Le délai d'enregistrement par l'administration est variable d'une région à l'autre. ■

9 conseils pour acheter en toute sérénité !

Vous rêvez de devenir propriétaire de votre résidence principale ? C'est le bon moment ! Toutefois cette décision se mûrit. Voici quelques conseils pour réussir votre achat en toute sérénité !

1 – Soyez sûr de vous !

Assurez-vous que le moment est opportun avant d'investir toutes vos économies et de vous endetter. Mieux vaut acheter lorsque l'on se sent prêt.

2 – Contactez votre notaire pour connaître les conditions actuelles du marché immobilier.

Connaissance prise de ces conditions, vous déterminez au mieux les caractéristiques du bien recherché au regard de votre projet de vie. Le notaire vous accompagnera au fil des étapes.

3 – Fixez votre budget

Avant d'acquérir le bien immobilier de votre rêve, déterminez votre budget global et votre plan de financement (apport et prêt envisagé). Gardez à l'esprit qu'en sus du prix de vente, vous devrez vous acquitter de frais supplémentaires : frais d'acquisition (« frais de

«
ÇA Y'EST,
TOUT EST
PRÊT...
»

notaire »), commission d'agence, des frais de prêt et de garantie, travaux envisagés, etc.

4 – Prenez le temps d'éplucher les petites annonces immobilières

De particulier à particulier, par une agence immobilière ou par un notaire, il faut consacrer du temps à vos recherches et ne pas se précipiter. Il faut accepter de se déplacer, de visiter plusieurs biens et plusieurs fois le même bien, être capable de passer les logements au peigne fin pour déceler leurs défauts.

5 – Soyez curieux !

Posez le maximum de questions au vendeur ou à

l'agence immobilière et réclamez l'ensemble des documents relatifs à la situation matérielle et juridique du bien vendu. Intéressez-vous aux éventuels travaux réalisés par le vendeur ou les précédents propriétaires (autorisations d'urbanisme, assurance dommage ouvrage, architecte ou non, factures et justificatifs appropriés de professionnels...).

Soyez vigilants sur des critères tels que l'emplacement, l'accès au lieu de travail, la proximité de crèche, écoles, le voisinage, les bruits, l'étage... Estimez les travaux à réaliser selon l'état du bien (redistribution des pièces, simple modernisation ou décoration...).

6 – Formulez une offre raisonnable

Une fois votre choix effectué, formulez une offre d'achat raisonnable au regard des prix du marché immobilier. L'offre d'achat n'est pas un acte anodin, elle engage son auteur.

7 – Régularisez l'avant-contrat devant un professionnel

Une fois votre offre acceptée par le vendeur, prenez contact avec votre notaire pour la régularisation du compromis ou promesse de vente. Il s'agira de l'acte le plus important dans votre projet d'acquisition. Au compromis, on se dit tout !

8 – Finalisez votre financement

Pour bénéficier des meilleures conditions possibles pour votre prêt immobilier, n'hésitez pas à contacter plusieurs banques et faire jouer la concurrence ou alors même à faire appel à un cabinet de courtage en prêt immobilier.

9 – Devenez enfin propriétaire... en toute sérénité

Revisitez le bien immobilier avec votre vendeur avant la signature pour vous assurer de son bon état (vérifier l'absence de dégâts/désordres) et de la libération des lieux par le vendeur.

Ça y est, tout est prêt ! Il ne vous restera ensuite plus qu'à signer votre acte de vente. Votre rêve devient enfin réalité !



Bien acheter... Check liste des pièces à fournir

Sophie et Nicolas, à l'approche de l'arrivée de leur premier enfant, ont décidé de vendre leur appartement devenu trop exigü pour s'acheter une maison. Ils aimeraient pouvoir signer rapidement la promesse de vente de leur appartement, mais leur notaire leur dit que ce n'est pas possible car il manque encore certaines pièces...

L'obligation d'information de l'acquéreur

L'information de l'acquéreur dès la signature de l'avant-contrat de vente est une condition indispensable à la validité de la transaction. En effet, tout acquéreur d'un bien à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation/réflexion de dix jours qui, s'il n'est pas correctement purgé, pourrait lui permettre de revendiquer la nullité de la vente.

Pour sécuriser la vente, il faut donc que l'acquéreur ait en sa possession l'intégralité des pièces obligatoires prescrites par la loi, et, plus généralement, l'ensemble des documents dont le contenu est déterminant pour son consentement.

La liste de ces pièces est différente selon le type de bien vendu.

Les pièces communes à toute vente de bien à usage d'habitation

Le vendeur doit systématiquement fournir dès l'avant-contrat les pièces suivantes :

- Etat civil complet : notamment pièce d'identité et contrat de mariage. Il en va de même pour l'acquéreur.
- Titre de propriété en intégralité ; une simple attestation de propriété n'est pas suffisante, car elle ne contient pas le détail de l'acte (conditions particulières en matière de servitude ou de fiscalité par exemple).
- En cas de travaux importants sur le bien vendu : autorisations d'urbanisme et/ou de la copropriété le cas échéant ; et assurances des entreprises si les travaux ont moins de 10 ans. Conservez bien toutes les factures de vos travaux, mêmes les plus anciennes.



« POUR SÉCURISER LA VENTE, IL FAUT QUE L'ACQUÉREUR AIT L'INTÉGRALITÉ DES PIÈCES OBLIGATOIRES ! »

- Pièces diverses : bail en cours ou cours ou congé du locataire si le bien est loué, dernière taxe foncière, contrat d'entretien de la chaudière, certificat de ramassage annuel de la cheminée si elle existe...
- Dossier de diagnostics techniques : la loi impose un contrôle technique du bien avant sa vente. Le coût de ces documents est variable selon le diagnostiqueur. Il est rare que le vendeur puisse se servir des diagnostics qui lui ont été fournis lors de sa propre acquisition, car la plupart de ces documents ont une durée de vie limitée !

Et pour les ventes en copropriété ?

Outre toutes les pièces qui viennent d'être énumérées, la loi ALUR impose de fournir d'autres pièces,

qui, si elles ne sont pas toujours pertinentes, n'en demeurent pas moins obligatoires :

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels, y compris s'ils ne concernent pas le lot vendu. Gare aux coûts de ces documents !
- Le carnet d'entretien, qui rappelle notamment l'historique des travaux effectués dans la copropriété ; L'acquéreur se fera alors une idée précise de l'état de la copropriété et des travaux à prévoir :
- Diverses informations comptables sur les charges et travaux en cours, l'éventuel fonds de roulement, la dette du syndicat vis à vis des fournisseurs et l'état des impayés dans la copropriété (le tout compilé dans le « pré état daté »).
- Les trois derniers PV d'assemblées générales.
- Le dossier technique global s'il existe.
- La fiche synthétique de la copropriété, qui résume les principales caractéristiques juridiques et financières de la copropriété.

La délivrance de ces documents est facturée par les syndicats. Soyez vigilant lorsque vous votez le contrat de syndicat aux assemblées !

Bien acheter... Check liste des pièces à fournir

Diagnostic	Bien immobilier concerné	Contenu du rapport / éléments à contrôler	Validité
Certificat de superficie (loi carrez)	Tous les lots de copropriété quel que soit l'usage (habitation, professionnel, commercial...). *Les maisons hors copropriété ne sont pas concernées par la loi Carrez	Sont compris dans la surface carrez : les sous-sols (autres que les caves, garages et parking) ainsi que les combles non aménagés, greniers, réserves, remises et vérandas d'une superficie supérieure à 8 m ² .	Certificat à refaire lors de chaque vente
Plomb	Biens immobiliers à usage d'habitation construits selon un permis antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	Peintures	Illimité si constat négatif Valable 1 an si constat positif
Amiante Diagnostic amiante avant-vente	Tous les biens immobiliers quel que soit l'usage (habitation, professionnel, commercial...) + les annexes (caves, garages, abris, grange...) construits selon un permis antérieur au 1 ^{er} juillet 1997.	Le repérage porte sur les matériaux friables et non friables des listes A et B (flocages, calorifugeages, faux-plafonds, revêtements de sols et de murs, descentes pluviales, couvertures... accessibles sans travaux destructifs)	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Tous les biens immobiliers situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral.	Immeubles bâtis et terrains à bâtir	6 mois
Gaz	Biens immobiliers à usage d'habitation ayant une installation individuelle de plus + 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries Attention : l'installation doit être alimentée en gaz lors de la réalisation du diagnostic	3 ans
Performance énergétique (DPE)	Les immeubles équipés d'une installation de chauffage (Hors lieux de culte, monument historique, construction provisoire, bâtiments agricoles...)	Consommation et émission de gaz à effet de serre. Attention : le DPE établi pour la vente peut être utilisé pour la location mais pas l'inverse.	10 ans
Electricité	Biens immobiliers à usage d'habitation ayant une installation de + de 15 ans Dispense de diagnostic si attestation de conformité de moins de 6 ans produite par un organisme agréé	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
Etat des risques et pollutions	Tous les biens immobiliers quel que soit leur usage	Indications sur la localisation du bien : en zone de sismicité ou/et dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, information sur la pollution des sols et le risque radon.	6 mois

Acheter du neuf... Le bon plan !

Qualifiée de vente super protégée, la vente en l'état futur d'achèvement ou appelée plus communément vente dans le neuf ou sur plan, réunit un maximum de protection garantissant à l'acquéreur, la livraison d'un bien immobilier non encore édifié, dépourvu de tout vice.

Avant d'envisager la livraison de l'appartement ou de la maison achetés en l'état futur d'achèvement, il conviendra, tout d'abord, d'apporter à l'acquéreur, la certitude que le bien acquis sera achevé.



© AdobeStock

1) Garantir l'achèvement ou de remboursement

La loi est donc venue imposer au constructeur professionnel de fournir à ses acquéreurs une garantie d'achèvement qui sera délivrée par un établissement financier ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Le plus souvent, cette garantie sera fournie par un établissement bancaire.

L'établissement bancaire se portera ainsi caution pour le promoteur et garantira le paiement des entreprises pour achever l'immeuble dans l'hypothèse où le constructeur serait défaillant dans son obligation d'achever. Ledit établissement pourra également décidé après en avoir informé l'acquéreur de substituer la garantie d'achèvement par une garantie de remboursement des sommes versées par l'acquéreur.

Cette garantie sous-entend, néanmoins, que toutes les fractions de prix exigibles au fur et à mesure de l'avancée des travaux soient versées, par l'acquéreur ou par l'établissement bancaire qui lui apporte son concours financier dans l'acquisition, sur le compte centralisateur du programme immobilier.

La régularité des versements des fractions de prix exigibles sur le compte centralisateur est d'une importance primordiale. En effet, un versement irrégulier réalisé sur un compte ou dans un établissement bancaire différent est de nature à compromettre l'efficacité de la garantie bancaire d'achèvement, si celle-ci devait être actionnée en cas de défaillance du constructeur.

2) Les garanties sur les biens eux-mêmes

Au moment de la livraison, l'acquéreur va également bénéficier de garanties permettant d'avoir un bien conforme au contrat de vente qu'il a signé.

L'acquéreur au moment de la livraison a l'obligation de procéder au versement du solde du prix et pourra refuser le versement de celui-ci uniquement dans l'hypothèse où les biens livrés ne seraient pas conformes aux biens vendus par le promoteur. Ce qui sous-entend que lesdits biens soient affectés d'un vice ne permettant pas d'habiter le bien. Hormis cette hypothèse, l'acquéreur dressera avec le promoteur le procès-verbal de réception de son appartement ou de sa maison, aux termes duquel il sera consigné toutes les malfaçons que l'acquéreur aura pu constater comme par exemple, une fenêtre voilée ou une fissure à un carreau de carrelage.

L'acquéreur disposera également d'un délai d'un mois pour déclarer les malfaçons qui n'auraient pas pu être constatées lors de la livraison comme par exemple une prise qui ne fonctionne pas ou mal. Il sera toutefois difficile de démontrer l'antériorité d'un vice quand celui-ci était facilement visible lors de la livraison. Il conviendra donc d'être vigilant lors de la livraison de son appartement sur les éléments susceptibles de s'abîmer facilement comme les fenêtres, les peintures, le carrelage et les sanitaires.

La garantie de parfaite achèvement

Le promoteur aura juridiquement un an à compter de la livraison, pour réparer les petites malfaçons qui auront pu être relevées à l'occasion de la réception des biens.

La garantie dite biennale

Elle touche les éléments d'équipements du bien immobilier dissociables du gros œuvre. Ainsi en est-il de la fenêtre qui se voile ou du volet roulant électrique qui tombe en panne. Le promoteur va donc offrir à son acquéreur, une garantie de deux ans sur les éléments d'équipement.

La garantie d'isolation phonique

Elle permet en cas de gênes phoniques significatives de demander une expertise afin de vérifier que les normes en matière d'isolation phonique ont bien été respectées. Cette garantie court pendant le délai d'un an à compter de la prise de possession, pour le premier occupant du logement. Si celui-ci quitte le logement trois mois après la livraison, la garantie s'éteint.

La garantie décennale

Le promoteur a l'obligation de souscrire auprès d'une compagnie d'assurance agréée par l'État français, un contrat d'assurance garantissant l'immeuble réalisé, de tous vices susceptibles d'affecter le gros œuvre c'est-à-dire le squelette de l'immeuble.

Cette assurance, garantira pendant dix ans à compter de l'achèvement de l'immeuble tous vices affectant le gros œuvre à charge pour elle de financer le montant des travaux nécessaires et d'actionner ensuite l'assurance de l'entreprise qui n'aura pas été diligente dans la réalisation des travaux de construction.

S'il semble normal d'éprouver des craintes lors de l'acquisition d'un appartement ou une maison non encore édifiés, la loi est venue encadrer la vente d'immeuble à construire afin de fournir aux acquéreurs les garanties suffisantes pour un achat serein.

Nicolas JULLIARD, notaire

Acheter un terrain à bâtir sans mauvaise surprise !

Lorsque l'on veut faire construire sa maison, l'achat du terrain représente en moyenne un tiers du budget, avec de fortes disparités régionales et locales. Au-delà de l'enjeu financier, c'est un élément essentiel de la réussite de votre projet. Le notaire sera à vos côtés pour vous accompagner.

Pourquoi faire appel à un notaire avant l'achat d'un terrain ?

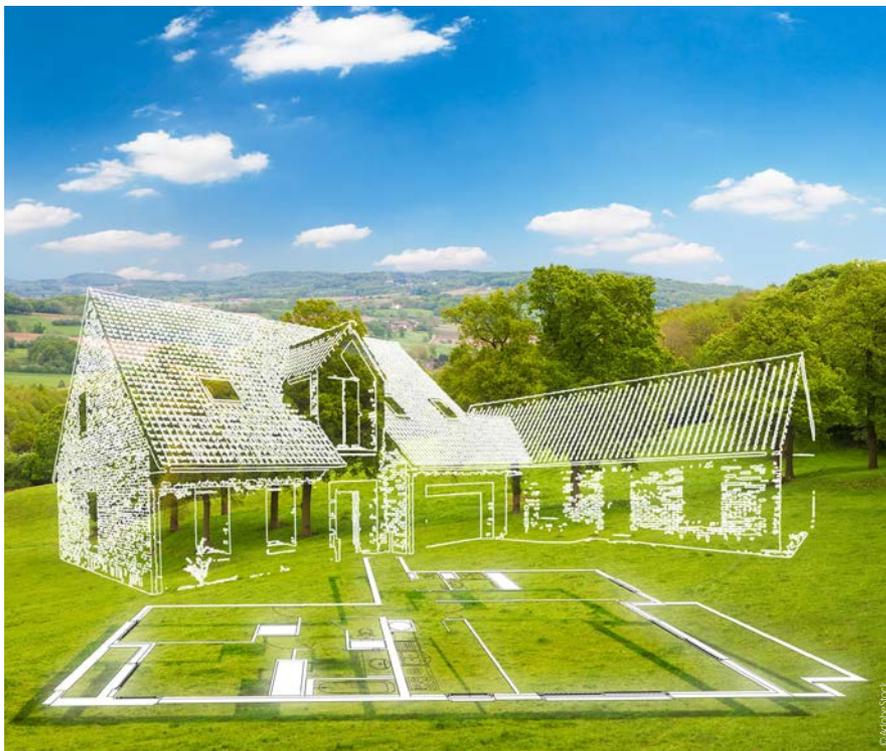
L'acheteur doit être sûr que son projet de construction pourra se réaliser. Le notaire effectuera des recherches pour s'assurer que le terrain est constructible, en fonction des documents d'urbanisme, et que le projet immobilier est compatible avec les contraintes locales (superficie, hauteur de construction...). Il se renseignera sur les servitudes, par exemple une servitude de passage au bénéfice d'une propriété voisine ou une servitude de canalisation pouvant traverser le terrain. Il conseillera parfois de faire intervenir un géomètre-expert qui calculera l'emplacement exact de l'implantation de la future maison, en fonction par exemple de règles de retrait par rapport à la voirie ou par rapport au terrain voisin. Un certificat d'urbanisme pré-opérationnel pourra être demandé. Attention : ce certificat est une simple information sur la faisabilité du projet et pas une autorisation ; il ne garantit pas l'obtention du permis de construire.

Pourquoi intégrer une clause d'obtention du permis de construire à l'avant-contrat ?

Même dans une zone constructible, il arrive que le permis de construire soit refusé, pour des raisons qui peuvent être liées à l'architecture ou aux dimensions du bien et à son intégration dans l'environnement. Il est donc prudent d'établir la promesse de vente sous condition d'obtention du permis de construire. Il est également conseillé de prévoir de purger les recours des tiers, au cas où un voisin, par exemple, conteste le permis de construire.

Qu'en est-il des droits de préemption ?

Le terrain peut être soumis à des droits de préemption,



selon sa localisation. Ainsi, la commune peut être prioritaire pour acheter, dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans les zones rurales, un organisme, la Safer, préempte parfois des terrains constructibles dans un but de préservation des terres agricoles. L'office notarial se charge de la « purge » de ces droits.

Quels sont les avantages d'acheter dans un lotissement et les précautions à prendre ?

Dans un lotissement, le terrain est vendu viabilisé et « prêt à bâtir », ce qui apporte une grande sécurité au projet de construction. Vous devez cependant respecter certaines règles d'urbanisme ; votre projet

« PRÊT
À BATIR ? »

Acheter un terrain à bâtir sans mauvaise surprise !

de construction peut être refusé par la mairie si des critères architecturaux précis (couleur, hauteur...) s'appliquent dans la zone où se trouve le terrain. Il est donc recommandé de vous assurer de la faisabilité de votre projet avant de signer toute promesse de vente.

Vous pouvez aussi consulter le PLU ou le plan d'occupation des sols (Pos) s'il est toujours en vigueur.

Ces documents donnent des précisions sur les règles de construction, les délimitations des zones à risques naturels ou technologiques et les futurs projets d'aménagement locaux. À défaut de PLU ou de Pos, il est possible de consulter la carte communale.

Il est également indispensable de consulter l'éventuel cahier des charges et le règlement de lotissement. Ces documents ne sont pas obligatoires mais ils sont très répandus. Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est-à-dire des propriétaires). Il donne des informations sur les règles de vie collective en lotissement (répartition des charges, entretien des espaces verts, stationnement...)

et également sur les limitations du droit de construire. Il s'impose de plein droit et ne se prescrit pas. Le règlement de lotissement peut imposer des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, qui doivent respecter les futures constructions (emploi d'un certain type de matériaux, couleurs...).

Ces documents peuvent être consultés auprès du service urbanisme de la commune où se situe le lotissement ou auprès du lotisseur. L'achat d'un terrain dans un lotissement garantit également la contenance du terrain par la présence d'un bornage du terrain.

Quels sont les délais pour acheter un terrain ?

En raison des nombreuses démarches à accomplir, il faut compter de 6 à 8 mois, entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte authentique de vente. Le notaire vous le précisera, de même qu'il vous indiquera les frais d'acquisition, et notamment les droits à payer à l'État, les taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement, redevances...). À chaque étape, il veillera à ce que vous soyez bien informé, pour que vous achetiez en connaissance de cause et sans mauvaise surprise.

Frédéric BRAUD, notaire

« LE NOTAIRE
SERA
À VOS CÔTÉS
POUR VOUS
ACCOMPAGNER. »



Faire construire la maison de vos rêves !

Vous réalisez votre rêve : faire construire votre maison...Mais que choisir : maison sur-mesure ou maison clés en mains ? Pour vous aider à répondre à cette question, voici un focus sur les deux contrats principaux applicables en matière de construction : le contrat de construction de maison individuelle (ou CCMI) et le contrat d'architecte.

« UN CHOIX EN FONCTION DE VOS ATTENTES »

Constructeur ou architecte : quelles missions ?

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

En concluant un CCMI, vous désignez un professionnel, nommé le constructeur, qui sera en charge d'effectuer l'intégralité des travaux. Ce contrat, strictement encadré par la loi, peut être conclu avec ou sans fourniture de plan. Dans le premier cas, vous faites construire votre maison d'après un plan que le constructeur propose. Dans le second cas, le constructeur se limite à l'exécution des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air. Dans tous les cas, une notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques de la maison et de ses éléments d'équipement doit être dressée.

Le contrat d'architecte

Le contrat d'architecte, quant à lui, est conclu avec un architecte qui peut prendre en charge la maîtrise d'œuvre (suivi du chantier...). Son contenu est librement négocié entre les parties, ce qui est peut-être considéré comme moins protecteur que le CCMI, mais permettant d'adapter plus aisément le projet à vos souhaits. Pas de plan type, votre projet est établi sur mesure. Selon les missions que vous décidez de lui confier, l'architecte établit les plans et coordonne les travaux. Mais il ne se charge pas lui-même de la construction.



La maîtrise du coût : quelles garanties ?

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Le CCMI doit obligatoirement mentionner le prix de la construction, qui est forfaitaire et définitif. En cas de dépassement du prix convenu, cela relève de la responsabilité du constructeur. En cas de défaillance de ce dernier, le surcoût sera pris en charge par un garant (en principe un établissement de crédit), car la loi impose au constructeur de souscrire une garantie. Quant au paiement du prix, il est effectué en plusieurs versements exigibles au fur et à mesure de l'avancement des travaux, avec un encadrement légal strict.

Le contrat d'architecte

L'architecte quant à lui, définit en général l'enveloppe financière des travaux. En cas de dépassement, mais uniquement lorsque l'architecte s'est engagé sur la base d'un prix plafond, sa responsabilité peut être mise en cause. Il est également du devoir de l'architecte de vérifier les comptes établis par les entreprises, qu'il vous présente

Date de livraison : quelles obligations ?

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

La date de livraison et les pénalités à la charge du constructeur en cas de retard de livraison, sont des mentions obligatoires du contrat de CCMI. Le constructeur engage donc sa responsabilité.

Il est ici précisé que le constructeur a l'obligation de



souscrire une garantie de livraison, auprès notamment d'un établissement de crédit, lequel prendra en charge les travaux de construction et les pénalités de retard en cas de défaillance du constructeur.

Le contrat d'architecte

L'architecte peut quant à lui être chargé de diriger l'exécution des travaux, en coordonnant les différents corps de métiers, et surveiller la bonne exécution (en faisant notamment reprendre les malfaçons dès leur constatation). Par suite, il peut être tenu des conséquences d'un retard mais uniquement lorsque celui-ci provient d'une faute de sa part. Seul le manquement d'accomplissement de certaines diligences peut lui être reproché

Garanties de l'ouvrage

Il convient de préciser que les constructeurs et architectes sont tenus de garantir l'ouvrage. Ils doivent ainsi la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale de bon fonctionnement et la garantie décennale.

Pour conclure, le choix entre les deux types de contrats devra être effectué en fonction de vos attentes : le constructeur dans le cadre d'un CCMI sera votre seul interlocuteur, vous livrant ainsi une maison clés en mains, alors que l'architecte aura pour mission de vous assister dans la définition de votre projet (qui sera établi sur-mesure), vos relations avec les entreprises et lors de la réception des travaux.

Patricia ARBET, notaire

Acheter à deux... Acheter heureux !

Quel beau projet que de vouloir acquérir son chez soi à deux. Toutefois, pour éviter que cela ne devienne un sujet houleux, mieux vaut prendre quelques précautions. Vous l'aurez compris, la question épineuse étant : qui paie quoi ?

Il en pense quoi le notaire ?

Eh bien il aura à cœur que les proportions indiquées correspondent au financement réel de chacun. A défaut de précision, les acquéreurs sont réputés acquérir le bien moitié chacun.

S'ensuit le risque, si cela ne correspond pas à la réalité, que l'Administration qualifie l'opération de donation déguisée, soumise à une taxe de 60% sur la fraction donnée pour les concubins. Aïe ! Aïe ! Aïe !

Alors on fait quoi ? Tu veux ou tu veux pas ?...

La solution, c'est un contrat équitable, dans lequel on fait apparaître le financement réel de chacun.

Cela évitera de se brouiller avec la belle famille qui a contribué à l'effort financier (merci belle maman), et rendra moins compliquée la séparation éventuelle (d'un point de vue financier...).

Pour les époux en communauté et les partenaires en indivision

L'enjeu est de déclarer tout emploi de fonds propres (fonds détenus avant le mariage ou le pacs, ou reçus depuis par donation ou succession), pour qu'en cas de séparation, l'époux ou le partenaire récupère sa mise. Sinon, par principe le bien est commun ou indivis (moitié chacun), même s'il existe une disparité des revenus employés par les deux acquéreurs. Le prix est réparti moitié chacun.

Pour les époux et les partenaires pacsés séparés de biens et les concubins

Il est prudent d'indiquer dans l'acte d'acquisition, la manière dont l'achat est financé, ce qui figera définitivement les proportions de chacun.



ALORS ON FAIT QUOI ?
TU VEUX OU TU VEUX PAS ?...



Le calcul de ces quotes-parts est fait en fonction des apports initiaux de chacun et des facultés respectives de remboursement de l'emprunt ; l'idéal étant que cette détermination résulte de la contribution réelle de chacun.

Si l'un des membres du couple verse plus que ce qu'il a indiqué ou rembourse le crédit pour un montant supérieur à ce qu'il ne devrait, il ne retrouvera pas son compte en cas de séparation, lors de la revente du bien et du partage du prix de vente.

Seule la mort nous séparera !

Contrairement aux époux, les partenaires pacsés et les concubins n'héritent pas l'un de l'autre.

Alors, si le survivant ne souhaite pas se retrouver en indivision avec les héritiers de son compagnon, la rédaction d'un testament s'impose, à minima en usufruit.

Toutefois, les concubins qui sont taxés lourdement (60%), voudront sûrement chercher d'autres solutions...

Gabrielle GOURGUE, notaire

Assurance de prêts... Libre de choisir !

Vous allez acquérir un bien immobilier à l'aide d'un prêt bancaire ? Alors la banque vous demandera de souscrire une assurance garantissant le remboursement du prêt en cas de décès ou d'invalidité.

« QUELS TYPES DE GARANTIES SONT COUVERTES PAR LE CONTRAT D'ASSURANCE ? »



Dois-je obligatoirement m'assurer ?

Certes, cette assurance n'est pas obligatoire mais la banque ne vous accordera le crédit que sous condition de l'adhésion à un contrat d'assurance décès-invalidité. Cette couverture constitue une sécurité, à la fois, pour la banque et pour l'emprunteur. En effet, la compagnie d'assurance s'engage, en cas de survenance d'un décès, à rembourser le solde du prêt à la banque ou en cas d'invalidité, à prendre en charge les mensualités d'emprunt exigibles.

Quels types de garanties sont couvertes par le contrat d'assurance ?

Le contrat d'assurance emprunteur couvre plusieurs types de garanties.

Au minimum, la banque exigera de votre part la souscription d'une assurance pour le risque de décès et la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) :

- L'assurance-décès qui est couverte dans tous les contrats d'assurance emprunteur : en cas de décès, l'assureur s'engage à verser à la banque l'intégralité du capital assuré restant dû dans la limite du montant assuré. Il existe toutefois une limite d'âge pour l'octroi de cette garantie. Elle dépend des contrats mais varie entre 65 et 80 ans.
- La garantie de la perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) : cette garantie concerne les personnes en âge de travailler et correspond à l'impossibilité totale et définitive de se livrer à un travail ou une activité. Il existe, toutefois, des exclusions pour cette garantie : celles-ci concernent les personnes pratiquant un sport à risque (parachutisme) ou un métier à risque (pompier).

Les autres garanties peuvent être ajoutées aux deux premières dans le contrat d'assurance afin d'augmenter la protection de l'assuré. La cotisation d'assurance sera donc plus élevée.

Il s'agit de l'incapacité temporaire totale (ITT) et invalidité permanente partielle (IPP), invalidité permanente totale (IPT) ou encore l'assurance perte d'emploi.

Concernant l'assurance perte d'emploi, soyez vigilant ! Même si cette assurance peut paraître séduisante en vue de parer à un éventuel licenciement, il faut faire attention à plusieurs éléments. En effet, cette assurance ne couvre pas les personnes en intérim, en contrat à durée déterminée, fonctionnaires, professions libérales. Sont également à vérifier : le délai de carence applicable, la durée d'indemnisation et le plafond pris en charge.

Bien étudier le contenu de ces garanties vous évitera de mauvaises surprises !

Puis-je choisir mon contrat d'assurance ?

Oui vous le pouvez grâce à La Loi Lagarde de 2010 ! Désormais, l'emprunteur peut souscrire une assurance différente de celle proposée par la banque dès lors que les garanties proposées sont équivalentes. Il s'agit de « la délégation d'assurance ». Mieux encore, depuis 2018, avec l'amendement Bourquin, vous pouvez effectuer la délégation d'assurance à chaque échéance annuelle de votre contrat en cours.

Afin de bien choisir son assurance, il convient de comparer les garanties proposées, le coût, les conditions de couverture, les limites d'âge, le maintien du tarif pendant la durée du contrat et surtout les exclusions. A noter que cette étude comparative est facilitée par la transmission de la fiche standardisée d'information (FSI) que doit vous remettre chaque professionnel que vous avez sollicité pour votre demande d'assurance.

Pour les co-emprunteurs, une réflexion devra être menée au regard des revenus personnels de chacun pour choisir au mieux les quotités d'assurance. Par exemple, le survivant pourra-t-il assurer seul le remboursement de la moitié du prêt en cas de souscription à 50% sur chaque tête ?

Puis-je être assuré en cas de problème de santé ?

Pour être assuré, il faut remplir un questionnaire de santé. Ce questionnaire permettra au service médical de l'assureur d'apprécier le profil santé du futur assuré. Même si son formalisme est simplifié, il demeure néanmoins crucial et doit être rempli en parfaite honnêteté. En cas de fausses déclarations, l'assureur peut annuler la couverture ou se retourner contre vous.

Grâce à l'entrée en vigueur en 2007 de la convention AERAS (S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) l'accès à une bonne assurance pour les personnes ayant eu un grave problème de santé a été facilité.

Zenab AMIDOU-GIUSTI, notaire

Enfin trouvé la maison de vos rêves !



Besoin de conseils pour votre projet immobilier

www.passezalacte.com

LE SITE QUI VOUS DONNE ENVIE D'ALLER PLUS LOIN