
Le rôle du notaire avant la signature

Publié le 23/02/2016



Les formalités préalables à la signature de l'acte de vente

Toute vente immobilière doit être constatée par acte notarié. Après la signature de l'avant-contrat, le notaire réunit différentes pièces indispensables à la signature de l'acte de vente. Son travail ne se limite pas à collecter les informations, mais il procède à leur analyse afin d'assurer la conformité des faits et du droit, ainsi que la sécurité juridique de l'acte.

Les formalités préalables à la signature de l'acte de vente

Pour assurer la pleine efficacité de l'acte de vente sans qu'il puisse être ni contesté ni annulé, le notaire entreprend des démarches, obtient des autorisations, réunit des documents.

Droits de préemption

Un droit de préemption permet à son bénéficiaire de se substituer à l'acquéreur pressenti. Le notaire doit vérifier l'existence de droit(s) de préemption à l'occasion de la vente projetée. En présence d'un tel droit, le notaire doit procéder à sa « purge », c'est-à-dire proposer à son titulaire d'acquérir le bien par priorité. Les droits de préemption sont nombreux. Il s'agit notamment du :

- Droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Droit de préemption dans les espaces naturels et sensibles ;
- Droit de préemption du titulaire d'un bail rural ;
- Droit de préemption de la SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) ;
- Droit de préemption urbain ;
- Droit de préemption du locataire, etc

Les documents d'urbanisme

Le notaire doit obtenir plusieurs documents d'urbanisme dont :

- **Le certificat d'urbanisme ou note de renseignements**, qui informe sur les règles d'urbanisme applicables au bien. Toutefois, ce document ne révèle pas les mesures prescrites éventuellement lorsqu'un immeuble menace ruine; il convient donc d'interroger la

mairie en cas de vente d'un bien immobilier en mauvais état pour savoir s'il est frappé d'un arrêté de péril.

- **Le certificat d'urbanisme lors de la vente d'un terrain:** il s'agit d'un document administratif qui informe sur les règles d'urbanisme applicable à ce bien. Il indique :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain. Des constructions peuvent être interdites ou soumises à des règles spécifiques liées à la sécurité publique du fait de leur implantation dans des zones à risques (inondations, incendies,...),
- l'état de viabilité, les équipements publics existants ou prévus, par exemple les canalisations d'eau potable,
- l'existence éventuelle d'un droit de préemption,
- l'application de la législation sur les monuments historiques et installations classées,
- la liste des taxes et les participations d'urbanisme applicables à un terrain...

Facultative, l'obtention d'un certificat d'urbanisme est néanmoins conseillée lors de l'achat d'un terrain, d'un logement à transformer ou lorsqu'une construction est envisagée ainsi que lors de l'acquisition d'un immeuble entier, un pavillon par exemple.

Ce certificat garantit la stabilité des règles d'urbanisme pendant 18 mois (à l'exception des mesures ayant pour objectif la sécurité ou la salubrité publique).

Il existe **deux certificats d'urbanisme** :

- le certificat dit « informatif ou neutre » ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain.
- le certificat « pré-opérationnel » ou détaillé indique si un terrain est susceptible d'être utilisé pour une opération de construction déterminée. Cela ne dispense pas d'obtenir un permis de construire.

Le silence gardé par l'administration dans le mois pour un certificat d'urbanisme « informatif ou neutre » ou de deux mois pour le certificat « pré-opérationnel » vaut délivrance d'un certificat tacite. Ce certificat ne donne aucune information. Son seul effet est de figer les dispositions d'urbanisme applicables.

- **La note d'urbanisme:** lorsque l'acquisition concerne un bien bâti sur lequel il n'est pas envisagé de réaliser des travaux importants, une note de renseignements d'urbanisme peut suffire. Simple document d'information, elle indique les dispositions d'urbanisme applicables à un bien, ainsi que l'existence de droits de préemption et les servitudes d'urbanisme grevant ce même bien (alignement). Mais elle ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain. Cependant, depuis le 1er octobre 2007, la note de renseignement ne peut plus être officiellement demandée car le formulaire de cette demande a été supprimé.
- **Le certificat d'alignement individuel par rapport à la voie publique:** c'est un acte par lequel l'administration indique les limites précises du domaine public routier (Etat, départements, communes) au droit des propriétés riveraines.
- **Le certificat de carrières:** il renseigne sur la situation du bien au regard des risques du sol et du sous-sol (anciennes carrières, nature des travaux confortatifs...).
- **La situation du bien au regard du droit de préemption urbain.**

-
- **L'extrait cadastral** : tout bien immobilier a une adresse cadastrale sous forme de références mentionnées sur le fichier immobilier tenu au service de la publicité foncière. Ce document est indispensable pour accomplir les formalités de publicité foncière.

Les renseignements hypothécaires

Le notaire vérifie la qualité de propriétaire du vendeur et examine son titre de propriété : **il contrôle l'origine de propriété sur 30 ans.**

C'est une démarche importante car seul le propriétaire d'un bien peut valablement le vendre. Si le notaire constate, par exemple, que le bien est en indivision, l'accord de tous les indivisaires devra être obtenu.

Pour effectuer ce contrôle, le notaire demande un état hypothécaire. L'obtention de ce document est en outre, le seul moyen pour le notaire de connaître les inscriptions (garanties prises) sur le bien. Ainsi, si le vendeur a acheté son bien grâce à un prêt, l'hypothèque prise par la banque produit toujours ses effets malgré la vente. Cette inscription donne à la banque le droit de recevoir, avant le vendeur, la part du prix correspondant à l'hypothèque lors de la revente du bien.

D'autres inscriptions peuvent exister (au profit du trésor public par exemple). Le notaire se charge des vérifications nécessaires afin que l'acquéreur ne soit pas tenu de payer les dettes du vendeur. Il convient donc de ne pas payer directement le prix entre les mains du vendeur.

A l'occasion de l'examen des titres et états hypothécaires, des informations pourront également être obtenues notamment sur les servitudes conventionnelles.

La garantie dommages ouvrage

Si l'immeuble vendu a été construit depuis moins de dix ans ou a fait l'objet de travaux important notamment sur la structure du bien, l'acte mentionnera l'existence ou l'absence d'assurance dommages ouvrage. C'est une information essentielle permettant à l'acquéreur de savoir à qui s'adresser en cas de sinistre.

L'assurance de responsabilité décennale

Le constructeur est responsable pendant dix ans envers le maître de l'ouvrage des désordres qui compromettent la solidité de la construction ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

Aussi, chaque professionnel qui intervient dans la construction doit être assuré pour les travaux qu'il réalise afin de se garantir des dommages dont il serait responsable.

La déclaration d'achèvement des travaux

Elle permet d'en informer l'administration. Le déclarant s'engage sur la conformité des travaux. Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder à un contrôle sur place.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965

En copropriété, le notaire vérifie préalablement à la signature de l'acte de vente :

- que l'acquéreur, son conjoint ou partenaire pacsé n'est pas déjà copropriétaire dans la même copropriété et si c'est le cas, qu'il n'est pas en situation d'impayés (après mise en demeure de payer envoyée par le syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours).
- la vérification doit être faite auprès du syndic qui doit délivrer un certificat datant de moins d'un mois.
- si l'acquéreur est en état d'impayés, il doit régler sa dette dans les 30 jours de la notification faite par le notaire. A défaut de règlement, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente et l'avant-contrat s'il existe sera nul aux torts de l'acquéreur.

Interdiction d'aliéner pour les marchands de sommeil

Durcissement par la loi ALUR des peines encourues notamment par le fait de soumettre une personne vulnérable ou en état de faiblesse à des conditions d'hébergements incompatibles avec la dignité humaine.

Une nouvelle peine est créée : l'interdiction d'acquérir pour une durée de 5 ans à d'autres fins que son occupation à titre personnel. Ainsi, un acquéreur ayant fait l'objet de cette condamnation ne pourra accéder à la propriété d'un bien à usage d'habitation, soit en tant que personne physique, soit en qualité d'associé, mandataire social d'une société transparente ou même encore sous forme de parts immobilières, sauf s'il achète pour son usage personnel.

Ces mesures sont également applicables à l'achat d'un fonds de commerce, ou d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Préalablement à chaque vente, le notaire devra vérifier si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. Pour ce faire, il devra interroger le casier judiciaire par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial sous le contrôle du Conseil Supérieur du Notariat.

Lorsqu'il résultera de ce fichier que l'acquéreur a été condamné et qu'il lui est interdit d'acquérir alors l'acte de vente ne sera pas signé et l'avant-contrat signé antérieurement sera réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Bon à savoir : si cette acquisition concerne sa résidence principale, alors la vente pourra être régularisée par acte authentique . Cependant, le notaire devra notifier l'acte de vente à l'administration fiscale.

'article 20 de la loi du 10 juillet 1965

1- Le notaire vérifie préalablement à la signature de l'acte de vente :

- que l'acquéreur, son conjoint ou partenaire pacsé n'est pas déjà copropriétaire dans la même copropriété et si c'est le cas, qu'il n'est pas en situation d'impayés (après mise en demeure de payer envoyée par le syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours).
- la vérification doit être faite auprès du syndic qui doit délivrer un certificat datant de moins d'un mois.
- si l'acquéreur est en état d'impayés, il doit régler sa dette dans les 30 jours de la notification faite

par le notaire. A défaut de règlement, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente et l'avant-contrat s'il existe sera nul aux torts de l'acquéreur.

- See more at: <http://www.notaires.paris-idf.fr/dossier-special-loi-alur/loi-alur-de-nouvelles-verifications-la-cha...>

Acte de vente PDF