Le rôle du notaire avant la signature

Publié le 22/10/2018



Quelles sont les formalités préalables à la signature de l'acte de vente définitif

Toute vente immobilière doit être constatée par acte notarié. Après la signature de l'avant-contrat (promesse ou compromis de vente), le notaire réunit différentes pièces indispensables à la signature de l'acte de vente définitif.

Son travail ne se limite pas à collecter les informations ; il doit procéder à leur analyse afin d'assurer la conformité des faits et du droit, ainsi que la sécurité juridique et la pleine efficacité de l'acte qu'il dresse.

Les droits de préemption

Un droit de préemption permet à son bénéficiaire de se substituer à l'acquéreur d'un bien.

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 :

•Droit de préemption du locataire ;

•Droit de préemption urbain ;

•Droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD) ;

•Droit de préemption dans les espaces naturels et sensibles ;

•Droit de préemption de la SAFER (société d’aménagement foncier et d’établissement rural) ;

•Droit de préemption du titulaire d’un bail rural ; …

Les documents d'urbanisme

Il en existe plusieurs, le principal étant le certificat d’urbanisme. Ils ne sont pas obligatoires mais il est fortement recommandé de les demander et en pratique, le notaire les demandera systématiquement.

•Le certificat d’urbanisme

Il indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permet de savoir si l'opération immobilière projetée est réalisable.

Il en existe deux sortes :

- le certificat « informatif » : il ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain mais se borne à indiquer les règles d’urbanisme applicables, les servitudes, les droits de préemption, l’implantation en zone de protection monument historique ou zone à risques (inondation, incendie,…), l’état des équipements publics existants ou prévus, taxes d’urbanisme, ...

- le certificat « opérationnel » : en plus des informations visées dans le certificat informatif, il indique si le terrain est susceptible d’être utilisé pour l’opération de construction projetée. Il ne dispense toutefois pas d’obtenir un permis de construire pour la réalisation effective des travaux de construction.

Bon à savoir : le certificat d’urbanisme 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.

L’obtention de ce certificat n’est pas obligatoire mais néanmoins conseillée et sera systématiquement demandée par le notaire.

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).

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.

•**Le certificat d’alignement individuel** précise la limite du bien par rapport à la voie publique. Il indique les limites précises entre le domaine public et les propriétés riveraines.

•**Le certificat de non péril** atteste que l’immeuble n’a pas été frappé d’un arrêté de péril du maire (quand l’immeuble représente un danger pour les occupants, les tiers ou les immeubles voisins).

•**Le certificat de conformité** précise si l’immeuble est raccordé ou non au réseau d’eau usées (assainissement).

•**Le certificat de carrières** qui renseigne sur la situation du bien au regard des risques du sol et du sous-sol (anciennes carrières, nature des travaux confortatifs…).

•**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.

Les garanties en matière de construction

Dans les cas où des travaux ont été effectués sur ou dans le bien objet de la vente, ces différents documents permettront à l’acquéreur de vérifier s’ils ont été régularisés

•La « 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. En effet, cette assurance permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

•La « 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 justifier avoir souscrit une assurance de responsabilité professionnelle pour les travaux qu’il réalise afin de couvrir les dommages dont il serait tenu responsable.

•La déclaration d'achèvement des travaux

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

Certificat de l’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

La loi ALUR a durci les peines encourues notamment pour 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 a été 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 l’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.

(C) Photo : Fotolia