

## Quand faites-vous appel, à un notaire ?

### **PAGE 8**

A la suite de la loi du 13.7.2006 ce texte remplace celui qui figure dans l'encadré

**La protection de l'acquéreur non professionnel d'un logement** (Code de la construction et de l'habitation : art. L. 271-1)

L'avant contrat par acte sous seing privé ou par acte notarié, doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception ou remis par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes (remise par certains professionnels contre émargement ou récépissé, ou pli d'huissier)..

L'acquéreur dispose d'un délai de 7 jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de

notification ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes, pour se rétracter.

Aucun versement ne peut être fait par l'acquéreur durant le délai de rétractation. Toutefois, si l'opération est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, notaire), l'acquéreur peut effectuer un versement entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière.

Si l'acquéreur se rétracte, les fonds versés lui sont restitués dans les 21 jours à compter du lendemain de la rétractation

### **PAGE 9**

Ce Texte remplace celui de la page 9

#### **Les informations sur l'état du bâti...**

● Dans certaines zones géographiques ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral, un état relatif aux termites établi par un expert depuis moins de trois mois est annexé à l'acte authentique ; à défaut, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de termites (code de la construction et de l'habitation : art. L.133-6).

● Si l'immeuble est construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb portant sur les parties privatives, doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique ; à défaut, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié au plomb (code de la santé publique : art. L. 1334-5 et L. 1334-6).

● S'il s'agit d'un immeuble collectif construit avant le 1er juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante doit être annexé à tout avant-contrat et à l'acte authentique ; à défaut, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à l'amiante (code de la santé publique : art. L.1334-13).

● Si vous achetez un logement situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique ; (pour savoir si vous êtes dans une telle zone, renseignez-vous à la mairie du lieu où se situe l'immeuble, ou à la préfecture du département).

● Quelle que soit la zone géographique, le vendeur doit vous informer des sinistres dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

● Le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1er novembre 2006), destiné à permettre de comparer et estimer la performance énergétique du logement qu'il s'agisse de la d'une maison ou de la partie privative d'un appartement, doit être annexé, à compter du 1er novembre 2006, à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. .

Le vendeur et l'acquéreur ont intérêt à convenir par écrit, dès l'avant-contrat, des conséquences d'un état positif constatant la présence de termites, d'amiante ou de plomb : qui effectuera les travaux et comment en sera réparti le coût ? Si l'absence de tels fléaux est déterminante pour l'acquéreur, une condition suspensive doit être prévue à ce sujet.

● Toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans doit préalablement faire l'objet d'un diagnostic technique relatif à la solidité du clos et du couvert et de celui des conduits, canalisations et équipements de sécurité. S'il s'agit de la première vente après la mise en copropriété de l'immeuble ou de toute vente intervenant dans les trois ans suivant la date du diagnostic, le notaire doit porter ce diagnostic à votre connaissance. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2001, Vous pouvez en outre demander à consulter le carnet d'entretien de l'immeuble, quelle que soit sa date de mise en copropriété (loi du 13 décembre 2000)

### Le dossier de diagnostic technique

A compter du 1er novembre 2007, l'ensemble des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations de gaz et d'électricité, devra être regroupé dans un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites et aux installations de gaz et d'électricité, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.

En revanche, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

- Tous les documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence et couverts par une assurance contre les conséquences de leur responsabilité professionnelle. A compter du 1er novembre 2007, ils devront être certifiés par un organisme accrédité.

#### **PAGE 10**

*La première phrase de l'encadré est ainsi modifiée*

Avant de signer l'acte authentique de vente, vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 7 jours, sauf si cet acte fait suite à un avant-contrat pour lequel vous avez déjà bénéficié d'un délai de rétractation.