



**Perrot & Doucet-Bon**  
Notaires Associés

Kit Vendeur

Office Notarial 1 rue Tupin à LYON (2<sup>e</sup>),  
Tel 04 78 42 17 00 fax 04 78 42 74 36  
Email : [contact@perrotnotaire.fr](mailto:contact@perrotnotaire.fr), [contact@doucet-bon-notaire.fr](mailto:contact@doucet-bon-notaire.fr),  
Site : [www.perrotnotaire.fr](http://www.perrotnotaire.fr), [www.doucet-bon-notaire.fr](http://www.doucet-bon-notaire.fr)

L'Office Notarial Perrot Doucet-Bon vous informe des nouveautés notariales pour l'année 2009.

Office notarial

Plan d'accès

Contact

Lexique

Liens utiles



**Kit vendeur :**

[Les pièces obligatoires](#)

[Les diagnostics](#)

[L'état des risques naturels et technologiques](#)

[Téléchargement du Kit Vendeur en PDF](#)

**Les pièces obligatoires**

Pour préparer le compromis de vente de son bien immobilier, il faut dans tous les cas :

- le titre de propriété,
- le dernier avis de taxe foncière,

En cas de vente d'un lot de copropriété :

- le règlement de copropriété,
- le dernier appel de charges de copropriété,
- le dernier procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires,

En cas de vente d'une maison d'un lotissement :

- le cahier des charges du lotissement et/ou règlement du lotissement
- le dernier appel de charges du lotissement,
- le dernier procès-verbal de l'assemblée générale de l'association syndicale du lotissement,

En cas de vente d'une maison construite depuis moins de dix ans :

- le permis de construire et ses modificatifs s'il y a lieu,
- la déclaration d'achèvement des travaux,
- le certificat de conformité,
- l'attestation d'assurance dommage ouvrage, à défaut, les factures des entreprises ayant participées à l'édification de la maison.
- le contrat de construction



**Les diagnostics**

Certificat LOI CARREZ :

L'obligation de mesurage s'applique à toute promesse de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété.

La loi ne s'applique pas :

- en cas d'échange,
- en cas d'apport pur et simple à une société
- en cas de lot d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>,
- lots de caves et garage

Surface à déduire :

Il y a lieu de déduire de la superficie des planchers :

- les surfaces occupées par les murs et cloisons,
- les surfaces occupées par les marches et cages d'escalier
- les surfaces occupées par les gaines
- les surfaces occupées par les embrasures de portes et de fenêtres

D'autre part il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1 m 80.

#### Diagnostic PLOMB :

Il subsiste aujourd'hui des peintures au plomb dans les logements construits avant 1948. Or le plomb présent dans ces peintures peut provoquer de graves intoxications. Le risque concerne les habitants des immeubles affectés, et plus particulièrement les jeunes enfants, mais également les travailleurs et les habitants, lors de chantiers de réhabilitation de logements anciens, car ces travaux libèrent des poussières de plomb en grande quantité.

Ce diagnostic est obligatoire pour toute vente d'immeuble affecté à un usage d'habitation.

Il faut ensuite qu'il soit construit avant le 1er janvier 1949 (date de délivrance du permis de construire).

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente.

Si ce constat établit l'absence de revêtement contenant du plomb, ou une présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par l'arrêté du 26 avril 2006, il n'y a pas lieu d'établir un nouveau constat lors de la vente.

#### Diagnostic AMIANTE :

Immeubles concernés :

L'obligation d'effectuer un diagnostic amiante s'applique aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques et peu importe la destination de l'immeuble (habitation, commercial, industriel,...)

La durée de validité de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante reste illimitée.

#### Diagnostic TERMITES :

Lorsque l'immeuble est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, délimitée par arrêté préfectoral, le vendeur doit produire un état relatif à la présence de termites.

Peu importe la destination de l'immeuble (habitation, commercial, industriel,...).

L'état doit être établi moins de six mois avant la conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

Pour savoir si votre bien se trouve dans une zone infestée par les termites, demandez-nous.



#### **Etat des risques naturels et technologiques**

Sont concernés tous les biens immobiliers quelle que soit leur affectation, situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Il doit être établi moins de six mois avant la date de la signature de l'acte authentique.

#### Diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce diagnostic doit informer l'acquéreur sur la consommation énergétique du bien vendu, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre.

La production de ce diagnostic est obligatoire pour toute vente de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans,
- les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,

-les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement,

-Le bâtiments servant de lieux de culte,

-Les monuments historiques ou classés.

Le diagnostic doit avoir été établi moins de 10 ans avant la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic. Il n'a qu'une valeur informative.

#### Diagnostic GAZ

Le vendeur doit produire un état de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Il est obligatoire en cas de vente d'immeuble à usage d'habitation seulement comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

Il doit être établi moins de trois ans avant la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente.

#### Diagnostic ELECTRICITE

Le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation est tenu de remettre à son acquéreur un état de l'installation intérieure d'électricité dès lors que ladite installation date de plus de quinze ans. Ce nouveau diagnostic, obligatoire à compter du premier janvier 2009, doit être annexé à tout avant contrat ou acte authentique de vente pour permettre l'exonération de responsabilité du vendeur au niveau des vices cachés. Cet état de l'installation électrique a une durée de validité de trois ans.

