



Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

VOUS SOUHAITEZ ACQUERIR UN LOGEMENT ANCIEN QUELLES PRECAUTIONS PRENDRE ?

Préalablement à la vente, il est d'usage, de signer un **avant-contrat** qui est généralement passé sous seing privé, c'est à dire, sous simple signature du vendeur et de l'acquéreur. Il détermine d'ores et déjà les conditions dans lesquelles se fera la vente.

➔ Sa signature vous engage comme elle engage le vendeur. Ne signez pas l'avant contrat tant que vous n'êtes pas décidé à acheter.

➔ Suite à la signature de l'avant contrat vous disposez toutefois d'un délai de rétractation de 10 jours...

Vous avez intérêt à faire inclure dans l'avant-contrat des clauses suspensives qui vous assurent que la vente se réalisera sous certaines conditions, notamment la vente, le cas échéant, de votre précédent logement, l'obtention de votre permis de construire pour des travaux...

Visitez le logement plusieurs fois avant de vous engager, vous jugerez mieux :

- des qualités ou défauts du quartier (qualité des services et transports en commun, sources de nuisances éventuelles), de l'ensoleillement du logement, du bruit perceptible à l'intérieur du logement...

Tenez compte, lors du choix, de l'emplacement géographique du logement, de votre activité professionnelle, de votre situation familiale et de votre mode de vie :

- Intégrez la distance : du logement à votre lieu de travail et au centre-ville. Pesez les incidences budgétaires des déplacements : coût d'une deuxième voiture, des transports en commun.

Tenez également compte lors du choix de ce logement de la superficie du terrain (coût et temps consacré à l'entretien).

Cochez les cases correspondantes en fonction de l'évolution de votre projet

<p>1. Renseignez-vous sur l'évolution du quartier, les servitudes d'urbanisme existantes et les orientations prises au niveau local en matière d'aménagement (classement en zone protégée, construction d'une route, implantation d'une usine...).</p> <p>- Consultez le P.L.U en mairie (ou le P.O.S s'il est toujours en vigueur). - En l'absence de P.O.S ou de P.L.U, consultez la carte communale.</p> <p>- Interrogez la Direction Départementale des Territoires et de la Mer quant aux grands projets à venir dans la région.</p>	
<p>2. Attention à l'état du logement !</p> <p>- Des frais supplémentaires pourraient venir grever votre budget en cas de travaux imprévus.</p> <p>- Vérifiez la toiture, la charpente, les murs, les fenêtres, le chauffage, les sanitaires, la plomberie, l'installation électrique, l'assainissement individuel ...</p> <p>- Faites-vous, si possible, accompagner par un professionnel qui pourra apprécier l'état du bâti et chiffrer le coût des éventuelles réparations...</p> <p>- Si le logement a moins de 10 ans vous devez vérifier que l'immeuble a été régulièrement construit et qu'il est couvert par une assurance dommages-ouvrage :</p> <p>Réclamez la production du permis de construire, du certificat de conformité, de l'attestation d'assurance dommages-ouvrage, du nom du constructeur et du procès-verbal de réception.</p> <p>Si le logement a fait l'objet de gros travaux depuis moins de 10 ans, il conviendra également de réclamer l'autorisation administrative ayant autorisé les travaux et l'attestation d'assurance dommages-ouvrage</p>	

<p>3. Interrogez le vendeur sur l'existence d'éventuelles servitudes avant de signer l'avant contrat. Le notaire les indiquera dans l'acte de vente après avoir examiné le titre de propriété du vendeur, obtenu les informations du bureau des hypothèques et la note d'urbanisme demandée à la mairie.</p>	
<p>4. Votre logement est-il raccordé à un réseau d'assainissement collectif ou est-il équipé d'un assainissement individuel? S'il s'agit d'un assainissement individuel, l'installation est-elle aux normes ou est-il nécessaire de prévoir des travaux ?</p>	
<p>5. Si le logement est situé dans un lotissement demandez à consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges : vous devrez en respecter les dispositions.</p>	
<p>6. Le terrain sur lequel est bâti le logement est-il borné? Le bornage permet de connaître les limites de la parcelle vendue.</p>	
<p>7. S'il s'agit de l'achat d'un lot de copropriété. - Lisez attentivement l'annonce immobilière parce qu'elle comporte beaucoup d'informations utiles sur la copropriété (son statut, le nombre de lots, la moyenne des charges courantes annuelles, l'existence de procédures particulières). - Etudiez attentivement les documents fournis obligatoirement par le vendeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le règlement de copropriété • l'état descriptif de division • les procès-verbaux d'Assemblée Générale des trois dernières années • les relevés de charges du vendeur des deux dernières années • le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique si l'immeuble a plus de quinze ans et vient d'être mis en copropriété. <p>- Vérifiez la superficie exacte du lot (loi CARREZ et la surface habitable). - N'hésitez pas à rencontrer le syndic de l'immeuble pour obtenir des informations sur le fonctionnement de la copropriété.</p> <p>Pour en savoir plus - Devenir propriétaire : achat d'un logement en copropriété</p>	

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Ce dossier réunit dans un seul document les états, constats et diagnostics que le vendeur doit obligatoirement produire en cas de vente de tout ou partie d'un logement.

Cochez les cases correspondantes en fonction des diagnostics produits

<p>❖ Un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante si le logement a fait l'objet d'un permis de construire avant le 1^{er} juillet 1997.</p>	
<p>❖ Un état relatif aux termites dans certaines zones géographiques ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Le département du Finistère n'est pas concerné à ce jour par cette obligation.</p>	
<p>❖ Un état parasitaire relatif à la présence de mérules, établi depuis moins de 6 mois, doit être annexé à toute promesse de vente sur le territoire des communes de Quimper, Châteaulin, Elliant, Douarnenez, Morlaix et Saint Martin des Champs (arrêté Préfectoral du 04-01-2018). Il est également recommandé sur le reste du territoire.</p>	
<p>❖ Un « état des risques et pollutions », datant de moins de 6 mois. Cet état est obligatoire sur toutes les communes du Finistère depuis la publication de l'arrêté Préfectoral du 13-05-2011 pour toute vente ou location d'un bien immobilier (arrêté préfectoral n°2011-0645) Toutes les communes du Finistère sont classées en zone sismique 2 (faible). Certaines de ces communes sont, au surplus, concernées par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé. Depuis le 01-07-2018 les acquéreurs doivent être informés du risque d'exposition au RADON dès lors que l'immeuble est situé en zone de niveau 3 (zonage définit par arrêté en date du 27 juin 2018).</p> <p>Pour en savoir plus : l'état des risques et pollutions dans le Finistère</p>	

❖ Un constat de risque d'exposition au plomb , datant de moins d'un an, portant sur les parties privatives si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1 ^{er} janvier 1949.	
❖ Un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans. Soyez vigilant quant au classement de votre logement. Il est classé par une étiquette énergie le situant dans une grille d'évaluation classant les bâtiments suivant leur performance énergétique et par une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées.	
❖ Un état de l'installation gaz , datant de moins de 3 ans, pour les installations réalisées depuis plus de 15 ans.	
❖ Un état de l'installation intérieure d'électricité , datant de moins de 3 ans, pour les installations électriques réalisées depuis plus de 15 ans. Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1 ^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.	
❖ Depuis le 1^{er} janvier 2011, un diagnostic portant sur l'assainissement individuel. Le contrôle des installations d'assainissements non collectifs est effectué périodiquement par les communes. Lorsqu'une commune contrôle une installation, elle délivre au propriétaire un document qui évalue sa conformité et prescrit le cas échéant, les travaux à réaliser pour sa mise en conformité. Ce document doit être joint au dossier de diagnostic technique. Il doit avoir moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente. Important : en cas de non-conformité de l'installation, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.	
❖ Depuis le 1 ^{er} mai 2006, dans le Finistère, tout vendeur d'un bâtiment ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre de la procédure portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique doit en informer l'acquéreur.	

Ces diagnostics, hormis l'état des risques naturels et technologiques renseigné par le vendeur et le document relatif à l'installation d'assainissement non collectif établi par la commune, sont réalisés par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence, ayant souscrit une assurance les couvrant dans le cadre de leur responsabilité civile professionnelle et certifiés par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Comment trouver des professionnels du diagnostic certifiés ?

☞ **vous pouvez consulter [l'annuaire](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action) (http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action) mis en ligne sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.**

Les indications apparaissant dans cet annuaire sont toutefois données à titre informatif, il vous appartiendra de vérifier la validité des certificats auprès des organismes certificateurs (lien vers les organismes présents dans la liste de résultats).

Pour en savoir plus:

[Acheter ou vendre un logement - QUELS DIAGNOSTICS ?](#)

A jour au 20-08-2018

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST