

VENDRE son bien

www.notaires-ouest.com



QUI PEUT VENDRE ?

Un bien immobilier doit être vendu par le ou les propriétaires, le représentant légal du ou des propriétaires pour les enfants mineurs ou les Incapables majeurs.

- Si le vendeur est marié et qu'il s'agit du logement de la famille (Art. 215 du Code Civil) les deux époux doivent signer le compromis et l'acte de vente, quel que soit leur régime matrimonial, même si le logement n'appartient qu'à un seul des deux.
- Si le vendeur est une indivision, la totalité des indivisaires (les usufruitiers et les nus-propriétaires) doivent signer le compromis et l'acte de vente.
- Si le bien vendu provient d'une donation, il est obligatoire que le donateur signe aussi l'acte de vente. Dans certaines hypothèses également les frères et sœurs du vendeur doivent signer.
- Si le vendeur est une société, le gérant doit avoir les pouvoirs de vendre dans les statuts ou à défaut produire une délibération des associés de la société autorisant l'opération.

ATTENTION : IL EST PRÉCONISÉ DE PRÉVOIR DANS LE COMPROMIS DE VENTE LES CONSÉQUENCES DU DÉCÈS DE L'UN OU DES VENDEURS QUI INTERVIENDRAIT AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.

DÉFINITION

On qualifie d'IMMEUBLE tous les biens immobiliers : appartements, maisons, terrains, ...



À QUEL PRIX VENDRE ?

FIXER SON PRIX

Le prix est librement négocié par les parties (négociation entre vendeur et acquéreur). Mais attention, il doit correspondre à la valeur du marché car il peut faire l'objet d'un contrôle fiscal.

Pour l'estimation de votre bien, votre notaire pourra vous aider à fixer le prix. Grâce à sa connaissance du marché immobilier local et à la base de données développée par le notariat, il vous donnera le juste prix.

LES PRÉLÈVEMENTS FISCAUX

La plus value due par le vendeur est prélevée sur le prix de vente et versée à l'administration fiscale par le notaire. Certaines ventes sont exonérées de plus values, notamment celles de la résidence principale et des biens détenus depuis plus de 30 ans. Les associés d'une société, dont le bien vendu constitue leur résidence principale, sont également exonérés.

Attention : Si le bien que vous vendez a été acheté dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement, c'est-à-dire acheté sur plan), et est achevé depuis moins de cinq ans, vous devrez reverser une partie de la TVA qui est incluse dans le prix. Votre notaire vous aidera à faire ce calcul particulier.

LES FRAIS DE MAINLEVÉE

Si le bien vendu a été financé par un prêt assorti d'une garantie hypothécaire, le notaire devra s'assurer que le prêt sera remboursé par prélèvement sur le prix de vente. Les frais permettant de supprimer l'inscription d'hypothèque « frais de mainlevée » sont supportés par le vendeur.

LES FRAIS LIÉS À LA COPROPRIÉTÉ

Lors de la vente d'un bien en copropriété, certains frais sont prélevés sur le prix (travaux votés et non réglés, frais de syndic...).



COMMENT VENDRE ?

SEUL OU PAR UN PROFESSIONNEL ?

C'est à vous de décider si vous désirez ou non vendre par un professionnel (notaire ou agent immobilier). Votre notaire est à votre disposition pour vous aider.

PIÈCES À FOURNIR POUR RÉDIGER LE COMPROMIS DE VENTE

→ Pour tous les biens :

- Titre de propriété
- Contrat de mariage ou de Pacs
- Taxe foncière
- Diagnostics immobiliers (voir tableau)
- Attestation d'assurance dommages ouvrage et attestation de paiement de la prime d'assurance, si le bien est achevé depuis moins de 10 ans.

Attention : à défaut d'assurance dommages ouvrage, il faut fournir les copies des factures des travaux réalisés et des attestations de garantie décennale de l'ensemble des entreprises qui sont intervenues sur le chantier.

→ Pour les biens construits par le vendeur :

- Copie du permis de construire
- Copie de la déclaration d'achèvement de travaux
- Copie du procès verbal de réception des travaux
- Copie de l'attestation de non-contestation de la conformité

→ Pour les biens en copropriété :

- Règlement de copropriété
- Derniers procès verbaux d'assemblées générales
- Dernier appel de charges

→ Pour les biens en lotissement :

- Règlement du lotissement
- Plan de bornage
- Derniers procès verbaux d'assemblées générales
- Statuts de l'association syndicale du lotissement
- Cahier des charges

→ Pour les terrains à bâtir

Si le terrain est issu d'une parcelle dont le surplus est conservé par le vendeur, ce dernier devra fournir une autorisation administrative spécifique (déclaration préalable de division ou permis d'aménager selon le cas).

APRÈS LA SIGNATURE DU COMPROMIS, VOTRE NOTAIRE PREND LE RELAIS. IL EFFECTUE TOUTES LES FORMALITÉS : VÉRIFICATION DES ÉTATS CIVILS, SITUATION HYPOTHÉCAIRE, DOCUMENT D'URBANISME, DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN, ... EN VUE DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE QUI SE FERA DEUX À TROIS MOIS APRÈS LA SIGNATURE DU COMPROMIS.

