

## Quelques recommandations utiles avant de signer un compromis de vente

### Achat d'un lot de copropriété (appartement)

Vérifiez si l'immeuble est situé ou non sur son propre terrain (bail des Hospices Civils de LYON par exemple).

Veillez à l'état des parties communes (façade, hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur, toiture de l'immeuble). A ce sujet, il est conseillé de se rapprocher en amont du syndic de l'immeuble pour obtenir toutes informations utiles. Il est toujours intéressant de contacter le concierge de l'immeuble ou un voisin pour le questionner sur la vie de l'immeuble en général.

Votre vendeur doit vous indiquer aussi le montant des charges et de la taxe foncière.

### Achat d'une maison

Si la maison est récente, il convient de demander une copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et du certificat de conformité.

Il faudra aussi demander au vendeur s'il a fait depuis des extensions, modifications de façades ou ouvertures nouvelles.

### Au sujet des limites de la propriété

La maison est-elle close de murs. Si tel est le cas, les murs sont-ils mitoyens ? Existe t'il des servitudes de passage pour piétons, véhicules, canalisations ou autres ? Pensez à vérifier l'état général de la maison et notamment la toiture et demander les consommations d'eau, gaz, électricité et autres consommables.

L'immeuble est-il raccordé au réseau d'assainissement communal (tout à l'égout) ou à une simple fosse septique ? Dans ce dernier cas le vendeur devra produire un rapport sur l'état de l'installation.

Il est aussi intéressant de savoir si la maison est comprise dans un lotissement et si un dispositif de sécurité agréé a été installé sur la piscine le cas échéant.

Enfin, il est recommandé de prendre contact avec la mairie du lieu du bien vendu pour s'informer des futurs projets de la collectivité concernant votre secteur, et s'assurer qu'aucun projet ne viendra dévaluer votre future maison.

### Le jour de la signature du compromis

Il faut prévoir :

- pièce d'identité, livret de famille,
- copie du contrat de mariage le cas échéant.
- copie de la simulation de la banque si elle a été préalablement établie

Le jour du rendez-vous, il peut être demandé à l'acquéreur de verser une indemnité d'immobilisation ou dépôt de garantie égal à 5 % du prix de vente ainsi qu'un acompte sur frais de 400 euros. Ces sommes devront être créditées à l'étude du notaire par

virement quelques jours après le compromis. Lors de la vente, la première somme viendra en déduction du prix, et la seconde en déduction des frais restant dus.

Enfin, après la signature du compromis, l'acquéreur disposera d'un délai légal de 10 jours de rétractation, sans motifs à donner et sans perte d'argent.