

Vous &...



LE NOTAIRE



Vous & le notaire

■ Qu'est-ce qu'un notaire ?	page 4
■ Quand faites-vous appel à un notaire ?	page 6
• Vous envisagez d'acheter un terrain, une maison ou un appartement	page 6
• Vous envisagez de vendre un bien : terrain ou logement	page 12
• Vous décidez d'acheter des parts d'une société immobilière	page 13
• Vous envisagez de vendre ou d'acheter un terrain ou un logement en viager	page 13
• Vous souhaitez constituer une servitude	page 15
• Vous souhaitez transmettre un bien, effectuer une donation	page 16
• Vous envisagez d'effectuer un emprunt : l'hypothèque	page 17
■ Les autres missions du notaire	page 18
■ Ce que vous coûte votre notaire	page 20
■ Les différents documents notariés	page 21
■ Le choix d'un notaire	page 22
■ Vos garanties et recours	page 23
■ Adresses utiles	page 25



Vous & le notaire

Cette brochure éditée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement et le Conseil Supérieur du Notariat vous précise le rôle et les missions du notaire dans le domaine de l'immobilier.

Qu'est-ce qu'un notaire ?

Le notaire est un officier public établi pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des copies exécutoires et expéditions (ordonnance du 2 novembre 1945).

L'acte authentique

L'acte notarié est signé par les parties et le notaire. La signature par le notaire lui donne le caractère d'acte authentique; l'acte notarié fait foi par lui-même de sa date et de son contenu constaté par le notaire. Il s'impose à ses signataires et aux tiers, notamment aux administrations.

L'acte authentique a force exécutoire : il peut être exécuté contre un débiteur défaillant sans qu'il soit nécessaire d'obtenir préalablement une décision de justice.

C'est donc un instrument de preuve et d'exécution supérieur à un acte sous seing privé, lequel est signé seulement par les parties.

Les actes pour lesquels le recours au notaire est obligatoire sont soumis à un tarif légal.

Le notaire est à la fois un officier public et un professionnel libéral

Officier public, il est nommé par l'Etat (par arrêté du ministre de la Justice) ; il est chargé d'une mission d'intérêt public : établir des actes authentiques pour apporter la sécurité dans les contrats; les actes notariés sont revêtus du sceau de l'Etat. Le notaire exerce sa mission sous le contrôle du Procureur de la République.

L'office notarial n'est pas un simple cabinet juridique. Le nombre et la localisation des offices de notaires sont sous le contrôle de l'Etat.

Professionnel libéral : l'organisation et la gestion de l'office sont laissées à l'initiative et à la responsabilité du notaire, dans le respect des textes régissant la profession.

Le notaire est rédacteur des actes et conseil des parties

Les actes qu'il établit sont adaptés à la situation et répondent au but recherché en fonction des réglementations applicables.

En tant que conseil, il vous éclaire sur vos droits et obligations, les conséquences du contrat et attire votre attention sur les points susceptibles de présenter des difficultés.

Son obligation d'information et de conseil peut même le conduire à vous inciter à renoncer à l'opération ou à modifier ses conditions de réalisation.

Avant la signature de l'acte

Le notaire vous apporte son assistance dès que vous l'avez chargé de votre dossier. Il peut notamment vous conseiller si vous sollicitez un crédit.

Il collecte les renseignements et les documents juridiques et administratifs, il opère toutes les vérifications nécessaires notamment en matière juridique, fiscale, hypothécaire et d'urbanisme. Il effectue toutes les formalités préalables (ex : purge d'un droit de préemption) et notifications diverses.

Il s'assure du versement des sommes nécessaires à la réalisation de l'acte (prix, prêt, frais et droits, honoraires).

La signature de l'acte

L'acte notarié est signé par les parties et le notaire, généralement à l'office notarial.

Après la signature de l'acte

Le notaire accomplit l'ensemble des formalités requises par l'acte que vous avez signé, notamment auprès de la conservation des hypothèques (formalité de la publicité foncière). Pour ce faire, il fournit aux administrations tous documents et pièces nécessaires.

Il acquitte pour votre compte, au moyen de la provision qu'il vous a demandée à cet effet, les impôts et taxes dont vous êtes redevable en raison de l'acte.

Il conserve l'original de l'acte (la minute) et vous en délivre autant de copies authentiques que nécessaire.

Tenu au secret professionnel, il ne peut délivrer de copie qu'à ceux qui ont signé l'acte, ou à leurs héritiers ou ayants-droit.

Quand faites-vous appel à un notaire ?

Vous ferez appel à un notaire pour avoir un acte authentique et pour bénéficier de ses conseils et avis. Pour votre sécurité, la loi prévoit que certains actes, en raison de leur complexité ou de leurs conséquences doivent obligatoirement être établis par un notaire (ex : donation d'immeuble, hypothèque). Vous pouvez recourir à un notaire alors même que l'acte notarié n'est pas obligatoire. Vous pouvez bénéficier de son assistance et des garanties liées à son intervention.

Vous envisagez d'acheter un terrain, une maison ou un appartement neuf ou ancien

Les conditions suspensives

Exemples de conditions suspensives à introduire dans votre avant-contrat, si vous devez le signer avant d'avoir pu réunir l'ensemble des informations nécessaires

La vente n'aura lieu que si, après vérification :

- Le vendeur est effectivement propriétaire du bien et il en a la jouissance.
- Le bien est libre de toute hypothèque, ou, dans le cas contraire, le montant de l'hypothèque ne dépasse pas le prix de vente convenu.
- Le bien ne fait pas l'objet d'une procédure de saisie interdisant la vente.
- Les différents droits de préemption sur le bien ne sont pas exercés (droit de préemption des collectivités locales dans certaines zones ; du locataire en place dans certains cas).
- Les documents d'urbanisme ne révèlent pas des servitudes publiques nuisant à votre projet.
- Les servitudes privées grévant le bien ne nuisent pas à votre projet (*voir page 15*).
- Les prêts que vous avez sollicités sont obtenus, selon les modalités précisées dans l'avant-contrat (*loi du 13 juillet 1979*).

Avant de signer l'acte de vente par lequel vous deviendrez propriétaire, vous serez conduit à signer un avant-contrat.

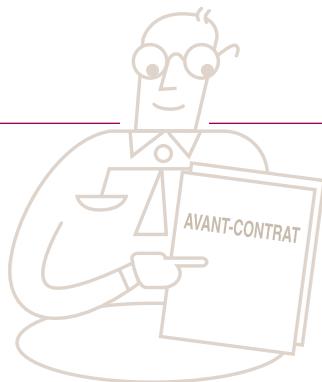
L'avant-contrat

C'est un acte très important ; c'est lui en effet qui prévoit les conditions et les modalités de la vente.

L'avant-contrat doit contenir le maximum d'informations. Mais certaines ne pourront être obtenues qu'ultérieurement en raison, notamment, des formalités et délais pour les obtenir (ex : documents d'urbanisme, renseignement hypothécaire).

Il faut donc envisager les difficultés et leurs solutions, notamment en prévoyant diverses *conditions suspensives* à votre profit. Si ces conditions ne sont pas remplies, la vente ne pourra se réaliser. Vous serez automatiquement libéré de tout engagement et remboursé de l'indemnité ou de l'acompte sur le prix que vous aurez versé.

L'avant-contrat est un acte complexe qu'il est périlleux de signer sans l'assistance d'un professionnel.



Dans tous les cas, vous avez intérêt, dès le début de l'opération, à vous ménager l'assistance d'un notaire qui vous apportera le maximum d'informations et de conseils.

Un avant-contrat sous seing privé ou en la forme authentique ?

- L'avant-contrat sera obligatoirement un acte sous seing privé s'il est rédigé directement entre vous et le vendeur, ou s'il est établi par l'agent immobilier.
- Il pourra revêtir la forme authentique ou la forme sous seing privé s'il est établi par un notaire. Si l'avant-contrat est rédigé par un notaire, celui-ci a bien sûr le devoir de vous conseiller sur les clauses à stipuler et sur les *conditions suspensives* à prévoir dans l'acte.

En cas de vente d'un terrain ou d'un bien construit

L'avant-contrat peut être :

- **Une promesse unilatérale de vente**

Le propriétaire s'engage à vous vendre le bien pendant un certain délai. Vous n'êtes pas obligé d'acheter. En contrepartie de l'engagement du vendeur, vous versez une indemnité d'immobilisation qui vous est restituée si la vente ne se fait pas en raison de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées, et qui s'imputera sur le prix si la vente se fait.

- **Une promesse bilatérale**, couramment appelée "**compromis de vente**", par laquelle le vendeur et vous-même êtes engagés, sous réserve des conditions suspensives stipulées. Cette promesse s'accompagne du versement d'une somme à valoir sur le prix.

En cas de vente d'un logement en cours de construction

L'avant-contrat est alors obligatoirement le contrat préliminaire ou "**contrat de réservation**", réglementé (*Code de la construction et de l'habitation : art. L. 261-15 et R. 261-25 et suivants*).

Quand faites-vous appel à un notaire ?

La protection de l'acquéreur non professionnel d'un logement (*loi du 13 décembre 2000, dite SRU : art. 72*).

■ Avant-contrat par acte sous seing privé

Il doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

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

■ Avant-contrat par acte notarié

Lorsque l'avant-contrat est établi en la forme authentique, l'acquéreur a un délai de réflexion de 7 jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte. Aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion.

Où signer l'avant-contrat ?

- Vous souhaitez signer immédiatement un engagement avec le vendeur avec lequel vous avez négocié directement :

Vous devez être très vigilant sur ce que vous signerez. Un imprimé préétabli peut ne pas être adapté à la vente projetée. Des conditions suspensives peuvent ne pas être prévues. Vous devrez vérifier également que le formalisme protecteur de l'acquéreur d'un logement est bien respecté.

- Vous trouvez le bien par l'intermédiaire d'un agent immobilier qui vous propose d'établir l'avant-contrat sous seing privé :

Il doit faire toutes vérifications, vous fournir tous renseignements et effectuer toutes formalités obligatoires pour votre protection.

- La signature se fait chez le notaire à votre demande ou lorsque la négociation du bien est faite par son intermédiaire :

Vous avez toujours le droit, comme le vendeur, de demander que l'avant-contrat soit établi par un notaire.

Les informations sur l'état du bâti...

- Dans *certaines zones géographiques* ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral, un **état parasitaire** 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 (*loi du 8 juin 1999 ; décret du 3 juillet 2000*).

- Si l'immeuble, *construit avant 1948*, est situé dans une zone présentant un risque de **saturnisme** (accessibilité au **plomb**), un état de ce risque, datant de moins d'un an, 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 au plomb (*loi du 29 juillet 1999*).

- S'il s'agit d'un immeuble *construit avant le 1^{er} 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 (*loi du 13 décembre 2000*).

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^{er} 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*).

Quand faites-vous appel à un notaire ?

L'acte de vente est obligatoirement un acte authentique passé devant notaire

Avant la signature de l'acte de vente

Le notaire examine les titres de propriété du vendeur.

Il inclut dans l'avant-contrat les dates limites de signature de l'acte de vente et de livraison ou d'entrée en jouissance du bien.

■ **Le logement est loué** et vous souhaitez l'occuper ultérieurement : il vérifie le contenu du bail pour connaître précisément les droits du locataire en place (notamment au regard de son droit au maintien dans les lieux ou de son droit de préemption).

■ **Vous achetez un logement** (ou un local à usage professionnel, commercial ou mixte) **dans un immeuble en copropriété** : le notaire examine le règlement de copropriété, ainsi que le procès-verbal des dernières assemblées générales, afin que vous connaissiez le montant des charges qui vous incomberont, la nature des travaux votés et les procédures éventuelles.

La superficie de la partie privative (sans les annexes, caves et garages) dès lors qu'elle est au moins égale à 8 m², doit obligatoirement figurer dans l'avant-contrat et l'acte authentique (*loi du 18 décembre 1996*).

■ **Le logement** que vous envisagez d'acheter **a moins de 10 ans** : le notaire doit s'assurer auprès du vendeur de sa situation en matière d'assurance-construction.

Votre notaire doit se procurer auprès du vendeur une copie des différentes polices d'assurances souscrites, afin que vous puissiez décider ultérieurement de les poursuivre ou de les résilier.

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 ou de réflexion. Dans le cas où vous bénéficiez pour l'acte de vente définitif du délai de réflexion, vous ne versez aucune somme avant l'expiration du délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée vous notifiant le projet d'acte ou de sa remise par tout moyen présentant des garanties équivalentes (*loi du 13 décembre 2000 : art. 72*).

■ Vous achetez un terrain en vue de construire un bâtiment d'habitation : l'avant-contrat et l'acte authentique doivent indiquer si son descriptif résulte d'un bornage. Le bornage est obligatoire si le terrain est dans un lotissement.

■ Il s'agit d'un logement récent vendu après achèvement : le notaire doit se faire justifier par le vendeur de la délivrance du certificat de conformité attestant que la construction a été réalisée dans le respect du permis de construire et des règles d'urbanisme en vigueur.

■ Le notaire vous éclaire sur les conséquences fiscales de votre opération :

- impôts et taxes liés à l'achat d'un terrain ou d'un logement,
- coût de publication aux hypothèques,
- impôts locaux et taxes,
- déductions fiscales éventuelles.

Au moment de la signature de l'acte de vente

■ L'acte de vente est passé devant le notaire commun aux deux signataires : étant par sa mission "l'arbitre" du contrat, il peut en effet instrumenter seul pour le vendeur et l'acquéreur.

■ Si chaque partie a son notaire, c'est selon les règles locales, soit le notaire de l'acquéreur, soit le notaire du vendeur qui établit l'acte. L'autre partie est alors assistée de son notaire.

Chaque partie a toujours le droit de faire intervenir son notaire.

Si le terrain à bâtir est situé dans un lotissement, la promesse unilatérale de vente consentie par le lotisseur n'est définitive qu'au terme d'un délai de 7 jours pendant lequel l'acquéreur peut se rétracter (*loi du 13 décembre 2000 : art. 73*).

La mention du descriptif du terrain résultant du bornage doit figurer dans la promesse.

Pour connaître l'évolution prévisible du site qui vous intéresse, vous avez intérêt à aller consulter à la mairie ou à la DDE : le plan d'occupation des sols, ou le plan local d'urbanisme, s'il a été établi, ou tout document qui pourrait s'y substituer ainsi que la liste des permis de construire en cours d'instruction.

Si les notaires du vendeur et de l'acquéreur concourent à l'élaboration de l'acte, les honoraires dus pour cet acte ne sont pas augmentés, mais partagés entre les deux notaires.

Quand faites-vous appel à un notaire ?

L'acte de transfert de propriété

Tout acte opérant un transfert de propriété immobilière, qu'il s'agisse d'un terrain, d'une maison, d'un appartement, d'un local, quel que soit son usage,

- doit être soumis à la publicité foncière, afin d'être opposable aux tiers. Une copie en est adressée par le notaire, pour publication au bureau des hypothèques qui tient à jour le fichier immobilier permettant de savoir qui est propriétaire de tel bien et les servitudes ou hypothèques qui le grevent éventuellement.

Les informations rassemblées au bureau des hypothèques sont à la disposition de toute personne (professionnel ou particulier) désirant connaître la situation exacte d'un bien.

- Seuls les actes ayant la forme authentique (actes notariés essentiellement) peuvent être publiés au fichier immobilier. C'est pourquoi l'acte de vente est toujours passé en la forme authentique.

Après la signature de l'acte de vente

- Le notaire fait publier l'acte au *fichier immobilier* situé au bureau des hypothèques dont dépend le bien (publicité foncière).
- Il fait procéder éventuellement à l'inscription d'une hypothèque au profit de l'organisme qui vous a consenti un prêt.
- Il effectue toutes les formalités nécessaires.
- Il conserve sous sa responsabilité l'original de l'acte que vous avez signé dont il vous remet une copie, dite "copie authentique" (voir "Les différents documents notariés", page 21) qui constitue votre titre de propriété.

Vous envisagez de vendre un bien, terrain ou logement

- Le notaire effectue pour votre compte l'ensemble des vérifications concernant le bien que vous allez vendre.
- Il peut l'expertiser et vous conseiller sur le prix de vente à proposer, notamment grâce aux références dont il dispose.
- Il peut, si vous le souhaitez, se charger de rechercher un acquéreur.
- Il doit communiquer, à votre acheteur ou à son notaire, les différents renseignements énumérés dans les chapitres concernant l'achat d'un logement ou d'un terrain.
- Il vous conseillera sur les garanties à prendre.
- Il rédigera personnellement ou participera avec le notaire de l'acquéreur à la rédaction de l'acte de vente ou de son avant-contrat au mieux de vos intérêts et dans le respect de la réglementation.
- Une fois l'acte signé, il s'acquittera des démarches administratives d'enregistrement et de *publicité foncière*.

Vous envisagez d'acheter des parts d'une société immobilière

Il peut s'agir de parts d'une société dite "d'attribution" ou de parts d'une société civile ordinaire.

■ Parts d'une société dite "d'attribution".

Ces parts vous donnent droit à la jouissance de lots bien déterminés de l'immeuble appartenant à la société d'attribution et droit à en devenir directement propriétaire :

- soit par la dissolution totale de la société,
- soit par votre retrait individuel.

■ Parts d'une société civile ordinaire : on parle alors communément de SCI. Vos droits seront fixés par les statuts.

Votre notaire vous donnera tous renseignements et conseils sur cette forme d'acquisition.

Vous envisagez de vendre ou d'acheter un logement en viager

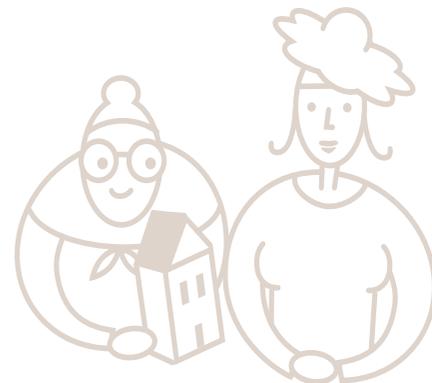
Il s'agit d'une vente dont le prix est stipulé payable totalement ou partiellement, moyennant une rente payable par échéances pendant la durée de la vie du vendeur. L'acheteur est le propriétaire dès la signature de l'acte de vente ; sa dette s'éteint au décès du vendeur.

Ce type de contrat, relativement complexe, nécessite de s'entourer d'un maximum de précautions ; le notaire aura pour mission de vous conseiller sur la nature et la portée de votre engagement.

Avant la signature de l'acte

Le notaire vous conseillera sur :

- la valeur du bien,
- les garanties dont vous devez vous entourer,
- le montant de la rente viagère, et ses modalités de paiement,
- l'indice de révision de la rente le mieux adapté.



La rente viagère

Le montant de la rente viagère : déterminé librement entre le vendeur et l'acheteur, il s'évalue en fonction de la valeur du bien, de l'âge du vendeur et du nombre de têtes sur lesquelles est constituée la rente.

Le prix peut faire l'objet, selon le contrat, soit d'un premier versement en capital correspondant à une partie de la valeur du bien (le "bouquet"), suivi de versements échelonnés, soit uniquement de versements de la rente échelonnés (mois, trimestre ou année).

Il sera moins élevé si le vendeur se réserve l'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation du logement, que s'il le vend libre de toute réserve.

Le notaire dispose des éléments permettant de calculer la rente.

Quand faites-vous appel à un notaire ?

■ **Si vous êtes le vendeur**, le notaire insérera dans l'acte de vente les clauses vous apportant le maximum de garanties :

- une clause d'indexation de la vente,
- une clause de solidarité, prévoyant qu'en cas de pluralité d'acheteurs, vous pourrez réclamer l'exécution des engagements à un seul d'entre eux ;
- une clause prévoyant que la vente sera résolue de plein droit à défaut de paiement aux dates prévues ;
- une clause obligeant l'acheteur à assurer le bien contre l'incendie aussi longtemps qu'il restera débiteur de la rente.

Le privilège du vendeur

Le privilège du vendeur prend effet non pas au jour de son inscription, mais au jour de la vente ; il précède ainsi l'hypothèque qui ne prend effet qu'après la vente, le jour de son inscription.

Si vous vous réservez l'usufruit ou un droit d'usage ou d'habitation sur le logement que vous vendez, une clause précisant que le montant de la rente sera majoré au cas où vous renoncerez temporairement ou définitivement à votre droit.

Le versement de la rente vous est garanti au moyen du "privilège du vendeur" et de la clause résolutoire qui vous permet, au cas où votre acheteur serait défaillant, de redevenir propriétaire du bien.

Le privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques par le notaire, après la signature de l'acte de vente.

■ **Si vous êtes l'acheteur**, le notaire vérifie, notamment, pour votre compte :

- que le contrat énonce bien les éléments d'identification du bien vendu ;
- que l'acte contient une clause vous autorisant, si c'est votre souhait, à vous libérer du service de la rente viagère par le versement d'un capital ;
- si le vendeur se réserve l'usufruit ou le droit d'usage du logement, l'acte précisera à qui incomberont les travaux d'entretien du bien.

Au moment de la signature de l'acte et postérieurement

Etant donné les particularités de la rente viagère, l'acquéreur et le vendeur peuvent avoir intérêt à faire intervenir chacun leur notaire.

Le déroulement de la signature de la vente et les formalités postérieures sont identiques à ceux d'une vente ordinaire (voir page 6).



Vous souhaitez constituer une servitude

Plusieurs types de *servitudes* peuvent vous concerner :

- Vous êtes propriétaire d'un terrain : votre voisin sollicite un droit de passage, de puisage ou d'abreuvement sur votre terrain ; un mur vous sépare du terrain de votre voisin et vous décidez conjointement d'instituer un droit de mitoyenneté vous permettant de l'utiliser de part et d'autre...
- Vous êtes propriétaire d'une maison : un mur aveugle vous sépare du terrain voisin et vous souhaitez ouvrir une fenêtre vous donnant un droit de vue sur le terrain voisin...

Pour être opposable aux tiers et, notamment, aux propriétaires ultérieurs, la constitution d'une servitude doit être publiée au fichier immobilier, situé au bureau des hypothèques dont dépend votre bien ; elle doit faire l'objet d'un acte authentique. La publication au fichier immobilier est accomplie par le notaire qui a reçu l'acte.

Les servitudes

- Une servitude est attachée au bien et non à son propriétaire : si le bien change de propriétaire, il est transmis avec la servitude; on ne peut pas vendre un bien sans la ou les servitudes qui lui sont attachées. Une servitude dure aussi longtemps que le bien, mais rien ne vous interdit de créer une servitude pour une durée limitée : par exemple, vous instituez un droit de passage sur votre terrain au bénéfice de votre voisin pour une durée de dix ans.
- Si vous achetez un terrain ou un logement, le notaire vous informera sur les servitudes pouvant figurer sur les documents d'urbanisme et dans les actes de propriété antérieurs. L'acte énoncera également les servitudes connues par le vendeur.

Quand faites-vous appel à un notaire ?

Vous souhaitez transmettre de votre vivant un terrain ou un logement : vous effectuez une donation

La donation

- Un bien peut faire l'objet d'une donation en faveur d'une ou plusieurs personnes.
- La donation-partage est un acte contenant donation de biens par les parents à leurs enfants ou descendants et partage entre eux des biens donnés.



Une donation est l'acte par lequel vous vous dessaisissez d'un bien dont vous étiez propriétaire au profit d'un héritier, d'un conjoint ou d'un tiers ; vous avez néanmoins la possibilité de vous en réserver l'usufruit (soit pour votre usage personnel, soit en percevant les loyers) ou le simple droit d'usage et d'habitation. Une donation est obligatoirement faite par acte notarié (acte authentique) ; il s'agit d'une opération patrimoniale et familiale importante.

Avant et lors de la signature de l'acte de donation

Votre notaire vous précisera les incidences fiscales de l'acte et vous conseillera sur les clauses à y insérer.

Les clauses les plus répandues sont les suivantes :

- la réserve d'usufruit ou de droit d'usage et d'habitation et dans ce cas, une convention sur la répartition des charges (remboursement de prêts, charges de copropriété, impôts divers, travaux d'entretien ou de consolidation) entre le donateur et le donataire (le bénéficiaire de la donation) ;
- l'interdiction, faite au bénéficiaire, de vendre ou d'hypothéquer le bien sans votre accord ; cette clause est très importante dans le cas où vous vous réservez l'usage du bien donné ;
- le retour du bien donné dans le patrimoine du donateur si le bénéficiaire de la donation décède sans postérité, avant le donateur.

Après la signature de l'acte de donation

La donation d'un bien immobilier doit être publiée au fichier immobilier du bureau des hypothèques dont dépend le bien ; le notaire rédacteur de l'acte effectue la formalité.

Vous empruntez pour acheter, construire ou améliorer votre logement

Votre emprunt doit être garanti

■ Quelle que soit la nature de votre prêt principal, le prêteur exigera que l'emprunt soit garanti par une **hypothèque** ou un **privilege de prêteur de deniers** : le prêteur dispose ainsi d'une "sûreté" sur le bien acquis à l'aide du prêt ; dans la mesure où la vente du bien serait rendue nécessaire, le prêteur bénéficiaire de l'hypothèque serait remboursé, en priorité, par rapport aux autres créanciers. Il peut faire saisir le bien en cas de défaillance dans le remboursement du prêt.

L'hypothèque ou le privilege de prêteur de deniers sont établis par acte authentique passé devant notaire.

■ Les établissements de crédit proposent parfois de remplacer la garantie hypothécaire par la **caution d'une société** de caution mutuelle (dans la pratique, l'acte de caution est souvent établi sous seing privé, et signée directement entre l'établissement de crédit et l'emprunteur) ; plus rarement il peut proposer la **caution d'un tiers**, parent ou proche.

S'il s'agit d'une caution hypothécaire, l'acte est obligatoirement établi par un notaire.

■ Quelle que soit la nature du prêt, le notaire, sous sa responsabilité :

- vérifie la situation hypothécaire du bien qui sera donné en garantie ;
- établit l'acte de constitution de l'hypothèque ou de privilege ;
- inscrit l'hypothèque au bureau des hypothèques dont dépend le bien ;
- conserve l'original de l'acte et délivre une copie exécutoire au créancier (voir page 21).

■ Si l'emprunteur vend le bien avant d'avoir complètement remboursé son emprunt (l'hypothèque n'étant donc pas éteinte), il doit obligatoirement verser le solde de sa dette et faire procéder à la "**mainlevée de l'hypothèque**" : celle-ci fait l'objet d'un acte authentique. Le notaire procède à la radiation de l'hypothèque au fichier immobilier.

Les prêts

Comparez les différents types de prêts disponibles, les combinaisons possibles et les taux pratiqués : les différences peuvent être importantes.

Seul le "taux effectif global", qui inclut les frais de dossier, l'incidence de l'assurance-décès et les frais entraînés par la garantie, vous permet de comparer véritablement deux prêts.

Les garanties hypothécaires

Le "privilege de vendeur" et le "privilege de prêteur de deniers" sont des variétés de garanties hypothécaires qui présentent par rapport à l'hypothèque l'avantage d'un coût réduit.

Renseignez-vous sur le coût de ces différentes garanties.

La caution d'un tiers

Se rendre caution d'une personne n'est pas un acte anodin : la caution engage l'ensemble de ses biens ; elle engage également ses héritiers.

Avant de vous engager, faites-vous établir un plan de financement par une ADIL / Centre d'Information sur l'Habitat : il vous indiquera les conditions d'obtention et les caractéristiques des prêts en vigueur.

Les autres missions du notaire

Un notaire peut vous conseiller et établir des actes, dans de multiples circonstances où son intervention n'est pas strictement obligatoire ou exclusive.

Actes divers

Exemples :

- un avant-contrat en vue de l'achat d'un logement ou d'un terrain (*voir page 6*),
- un bail de location de moins de douze ans,
- un contrat de prêt dont la nature et le faible montant ne nécessitent pas de garantie hypothécaire (*voir page 17*),
- l'acte de constitution d'une société.

Renseignements juridiques et fiscaux

Vous avez besoin d'un renseignement juridique ou fiscal

Vous avez la possibilité de consulter un notaire, par exemple, pour un problème de copropriété, pour votre déclaration de revenus, pour une déclaration de plus-value immobilière à la suite de la vente d'un bien. Le notaire vous aidera à établir et à rédiger votre déclaration en vous précisant les incidences fiscales de l'opération.

Expertise

Vous voulez connaître la valeur de votre bien

Une expertise peut être utile dans les cas suivants :

- la souscription d'un contrat d'assurance du bien,
- la mise en vente d'un bien,
- un bilan patrimonial,
- un projet de transmission à vos enfants,
- une déclaration fiscale (déclaration de succession, ISF, par exemple).

Gérance

Vous souhaitez confier la gérance d'un bien

Recherche de locataires, rédaction des baux et des états des lieux, fixation et révision du loyer, ventilation des charges, déclarations fiscales...

Le notaire peut assurer ce service.

Transaction

Vous souhaitez vendre un terrain, un logement ou tout autre bien immobilier

■ Vous pouvez confier à un notaire le soin de réaliser l'opération en lui donnant mandat à cet effet.

Il intervient alors pour la recherche d'un acheteur et la mise au point de la transaction.

Il aura droit à des émoluments de négociation :

- si l'opération a effectivement abouti,
- s'il a personnellement rédigé l'acte de vente ou participé à sa rédaction.

■ Des ventes publiques aux enchères de biens immobiliers sont organisées régulièrement par les notaires.

Pour connaître les biens proposés à la vente et les dates d'adjudication, adressez-vous à la Chambre des Notaires de votre département. Elle vous fournira toutes informations. Vous pouvez également, si vous recherchez un bien, vous adresser à un notaire en lui précisant le type de bien que vous souhaitez acquérir.



Pour connaître les logements et les terrains disponibles, consultez les professionnels du secteur et notamment les notaires. Dans certains départements, les ADIL présentent l'offre disponible des logements et terrains en lotissement.

Ce que vous coûte votre notaire

Le calcul de la rémunération et les obligations des notaires en la matière sont réglementés par le décret du 8 mars 1978.

Pour une vente, sauf convention contraire, l'ensemble des frais d'actes est à la charge de l'acquéreur (code civil : art.1593).

Si le notaire du vendeur et celui de l'acquéreur concourent à l'élaboration de l'acte, les émoluments dus pour cet acte ne sont pas augmentés, mais partagés entre les deux notaires.

Le notaire ne peut procéder à la signature d'un acte dont vous l'avez chargé sans vous avoir préalablement demandé une **provision** couvrant son coût prévisible.

Le coût d'un acte notarié comprend

- la rémunération du notaire constituée :
 - des émoluments tarifés ;
 - éventuellement, d'honoraires librement convenus entre le notaire et vous-même ;
- les déboursés (frais et débours) que le notaire a engagés pour votre compte pour l'obtention de pièces et documents nécessaires à l'établissement de l'acte ;
- les divers droits et taxes qui vont à l'Etat et aux collectivités locales.

Le notaire doit **en fin d'opération** vous remettre **une note détaillée** des droits, taxes, frais, débours, ainsi que de ses émoluments.

N'hésitez pas à demander au notaire, avant toute opération, des renseignements sur son coût prévisible.

La brochure "Chez le notaire, qui paie quoi ?" éditée par le Conseil Supérieur du Notariat pourra vous donner d'utiles informations.

Vous pouvez également consulter le site internet de
l'ANIL : www.anil.org
et le site du Conseil Supérieur du Notariat :
www.notaires.fr

Les différents documents notariés

Les actes notariés et les documents que vous délivre un notaire revêtent différentes formes qui n'ont pas toutes la même importance juridique, ni les mêmes utilisations.

L'original de l'acte ou "minute"

La minute est l'acte original signé par les parties et le notaire qui a l'obligation de le conserver et, au-delà de cent ans, de le verser aux archives publiques.

La minute ne peut être communiquée qu'aux personnes qui ont signé l'acte, à leurs héritiers et ayants-droits.

Les copies de l'acte

Le notaire peut délivrer à ces mêmes personnes et à elles seules des copies de la minute ; il existe plusieurs formes de copies : la *copie authentique*, appelée autrefois "expédition" ; la *copie exécutoire*, appelée autrefois "grosse" ; la *simple copie*.

- **La copie authentique :**

c'est la copie intégrale de la minute, portant le sceau et la signature du notaire ; la copie authentique a la même valeur que l'original. Le nombre de copies authentiques qui peut être délivré d'un acte est illimité. Leur établissement donne lieu à un droit de timbre et à un émolument du notaire (voir "Ce que vous coûte votre notaire").

- **La copie exécutoire :**

c'est une copie authentique revêtue de la mention "exécutoire" ; elle permet à un créancier de mettre en œuvre les voies d'exécution à l'encontre d'un débiteur défaillant, par exemple un locataire ne payant pas son loyer, sans avoir à obtenir préalablement une décision du tribunal. Il ne peut être établi qu'une seule copie exécutoire par acte. En cas de perte, il ne peut en être délivré une seconde que sur décision du président du tribunal. Les frais d'établissement d'une copie exécutoire sont les mêmes que ceux d'une copie authentique.

- **Les simples copies :**

elles ne comportent ni le sceau, ni la signature du notaire et n'ont donc pas valeur d'acte authentique ; elles sont néanmoins souvent suffisantes pour prendre connaissance du contenu de l'acte.



Le choix d'un notaire

Vous êtes totalement libre de choisir le notaire à qui vous décidez de confier l'établissement d'un acte. Si vous ne connaissez pas de notaire, vous pouvez trouver la liste des notaires du département, à la Chambre Départementale des Notaires (voir "adresses utiles").

Quel que soit le notaire, sa rémunération est la même pour toute opération relevant du tarif légal.

Le notaire a une formation juridique qui couvre l'ensemble des domaines concernés par son ministère

Un notaire peut recevoir des actes authentiques sur l'ensemble du territoire français

Un notaire ne peut recevoir d'actes pour les membres de sa famille

Il ne peut en effet recevoir d'actes dans lesquels seraient parties ses ascendants, descendants, frères, soeurs, oncles, tantes, neveux, nièces et conjoints de ces différentes personnes. Rien ne lui interdit, en revanche, de conseiller les membres de sa famille : il peut ainsi mettre les actes au point et demander à un confrère de les recevoir.



Vos garanties et recours

Le notaire : un professionnel responsable

Sa responsabilité peut être mise en cause. Cela suppose que soient prouvés l'existence d'une faute ou d'une erreur du notaire ou de ses collaborateurs, un préjudice certain et un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Exemples

Concernant les actes : manquement aux règles de forme, identité inexacte des parties, inexécution d'une formalité, erreur dans la désignation d'un bien, manquement au devoir de conseil sur les conséquences civiles ou fiscales d'une opération.

Vos garanties

Chaque notaire a obligatoirement une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle

Cette assurance vous permet d'obtenir une indemnisation du préjudice subi, si le notaire a engagé sa responsabilité envers vous, à l'exclusion des fautes pénales ou intentionnelles.

La Caisse de garantie des notaires vous donne une deuxième sécurité

- Elle garantit le remboursement des fonds déposés chez les notaires à l'occasion des ventes, prêts, successions etc... Pour tout dépôt de fonds, le notaire doit remettre au déposant un reçu d'un modèle agréé ;
- elle intervient pour garantir les fautes pénales ou intentionnelles non couvertes par l'assurance responsabilité civile du notaire.

Sont exclues de ces garanties les opérations que le notaire ne peut faire dans l'exercice normal de ses fonctions car elles lui sont interdites : emprunts personnels du notaire, prêts par billets sous seings privés, opérations de commerce ou de banque.

Chaque notaire engage sa responsabilité s'il commet des fautes ou erreurs dans son activité professionnelle, entraînant un préjudice pour ses clients.

La clientèle bénéficie de garanties très complètes : assurance professionnelle et Caisse de garantie.

Dans chaque étude est apposée une affiche comportant :

- l'adresse de la Caisse régionale de garantie dont dépend le notaire,
- un spécimen du reçu que le notaire est tenu de remettre au déposant pour tout dépôt de fonds ou de titres.

Les opérations interdites au notaire, donc exclues de la garantie, sont mentionnées sur les reçus et sur l'affiche obligatoire.

Vos recours

Si vous n'êtes pas satisfait du service de votre notaire

- Ecrivez-lui ou allez le voir pour obtenir des explications de sa part. Très souvent cela suffira à régler la difficulté.

Si ces explications ne vous paraissent pas satisfaisantes, vous pouvez vous adresser à la Chambre Départementale des Notaires. Celle-ci interviendra auprès du notaire concerné pour compléter votre information et l'inviter si nécessaire à saisir son assureur responsabilité.

L'assureur étudiera votre affaire. S'il estime que la responsabilité du notaire est engagée, il vous fera une proposition d'indemnisation amiable.

- Si cette voie amiable n'aboutit pas, vous pouvez engager une instance en vous adressant à un avocat.

Le tribunal jugera si le notaire a engagé sa responsabilité, auquel cas il fixera le montant des dommages et intérêts pour vous indemniser. Le jugement (dans la plupart des cas) pourra être frappé d'un appel.

Pour vous adresser à la Caisse de garantie (remboursement de fonds ou responsabilité non couverte par l'assurance), il faut envoyer une réclamation dans les formes suivantes :

- Lettre recommandée avec avis de réception (avec copie de la lettre au notaire et de l'avis de réception) adressée à la Caisse régionale de garantie des notaires.
- Si dans un délai d'un mois, le notaire n'a pas effectué le paiement, la Caisse de garantie étudiera le dossier, en vérifiant si le notaire a bien agi dans l'exercice normal de ses fonctions et s'il a engagé sa responsabilité.
- Si elle s'estime concernée, la Caisse de garantie vous fera une proposition de règlement amiable, faute de quoi vous disposez d'un délai de deux ans à compter de la réclamation, pour saisir le tribunal qui tranchera le litige.

En cas de litige avec un notaire, adressez-vous au président de la Chambre Départementale des Notaires.

Respectez le formalisme des réclamations à la Caisse de garantie : envoi de deux lettres recommandées avec avis de réception.



Chambres Départementales des Notaires

AIN
18 bis ,rue des Dimes - BP 1099
01009 BOURG-EN-BRESSE Cedex
Tél : 04 74 23 20 21

AISNE
26, rue Georges Ermant - BP 541
02000 LAON
Tél : 03 23 20 27 47

ALLIER
19, rue Diderot
03000 MOULINS
Tél : 04 70 44 10 30

ALPES DE HAUTE-PROVENCE
39, Bd Victor Hugo - BP 108
04004 DIGNE LES BAINS Cedex
Tél : 04 92 31 43 92

HAUTES-ALPES
10, rue Jean Moulin
38180 SEYSSINS
Tél : 04 76 48 13 47

ALPES-MARITIMES
18, rue du Congrès
06000 NICE
Tél : 04 97 03 02 02

ARDÈCHE
5, cours du Palais
07000 PRIVAS
Tél : 04 75 64 21 36

ARDENNES
132, avenue Charles Boutet - BP 358
08105 CHARLEVILLE-MEZIÈRES Cedex
Tél : 03 24 56 03 29

ARIÈGE
1, rue du Pont - BP 55
09007 FOIX Cedex
Tél : 05 61 65 44 04

AUBE
19, boulevard du 14 Juillet
10000 TROYES
Tél : 03 25 73 05 10

AUDE
52, rue Aimé Ramond - BP 112
11003 CARCASSONNE Cedex
Tél : 04 68 25 67 08

AVEYRON
Causse Comtal /RN 88
12740 SEBAZAC-CONCOURES
Tél : 05 65 46 90 63

BOUCHES DU RHÔNE
77, boulevard Perier
13008 MARSEILLE
Tél : 04 91 53 49 67

CALVADOS
6, place Louis Guillaouard
14052 CAEN Cedex 4
Tél : 02 31 85 42 21

CANTAL
13, rue Eloy Chapsal
15000 AURILLAC
Tél : 04 71 48 00 14

CHARENTE
16, rue Prudent - BP 262
16000 ANGOULEME
Tél : 05 45 95 09 60

CHARENTE-MARITIME
16, rue Saint-Michel
17100 SAINTES
Tél : 05 46 93 11 04

CHER
16, rue Jean Baffier
18000 BOURGES
Tél : 02 48 21 14 98

CORRÈZE
3, place Winston-Churchill
87000 LIMOGES
Tél : 05 55 77 15 91

CORSE DU SUD
2, Cours Grandval
20000 AJACCIO
Tél : 04 95 51 31 36

HAUTE-CORSE
Résidence Ormano bât.B
rue du Belvédère
20200 BASTIA
Tél : 04 95 31 47 79

CÔTE D'OR
3, rue du Lycée
21000 DIJON
Tél : 03 80 67 12 21

CÔTES D'ARMOR
27, rue Saint-Benoît - BP 218
22002 SAINT-BRIEUC Cedex
Tél : 02 96 68 30 90

CREUSE
3, place Winston-Churchill
87000 LIMOGES
Tél : 05 55 77 15 91

DORDOGNE
36, rue Louis-Mie
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 53 08 20 07

DOUBS
22 A, rue de Trey
25000 BESANÇON
Tél : 03 81 50 40 52

DRÔME
1, rue Chevandier
26000 VALENCE
Tél : 04 75 44 25 74

EURE
5, place Dupont de l'Eure
27000 EVREUX
Tél : 02 32 33 13 39

EURE-ET-LOIR
54, rue Chanzy - BP 175
28003 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 88 03 60

FINISTÈRE
38 bis, boulevard Duplex - BP 1155
29101 QUIMPER Cedex
Tél : 02 98 53 18 55

GARD
Maison des professions libérales et
de santé - Parc Georges Besse
30035 NÎMES Cedex 1
Tél : 04 66 04 91 08

HAUTE-GARONNE
51, rue Raymond IV
31000 TOULOUSE
Tél : 05 62 73 58 68

GERS
23, rue des Colonels Lacuée
47000 AGEN
Tél : 05 53 48 14 85

GIRONDE
6, rue Mably
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 00 75

HERAULT
Parc Euromédecine
565, Avenue des Apothicaires
34196 MONTPELLIER
Tél : 04 67 04 10 52

ILLE-ET-VILAINE
2, mail Anne-Catherine - BP 267
35005 RENNES Cedex
Tél : 02 99 65 23 24

INDRE
43, avenue de la Gare
36000 CHATEAUROUX
Tél : 02 54 34 26 85

INDRE-ET-LOIRE
32, rue Richelieu - BP 5953
37059 TOURS Cedex
Tél : 02 47 05 60 20

ISÈRE
10, rue Jean Moulin
38180 SEYSSINS
Tél : 04 76 48 13 47

JURA
22 A, rue de Trey
25000 BESANÇON
Tél : 03 81 50 40 52

LANDES
Maison du notariat
1, avenue Alfred de Vigny
64000 PAU
Tél : 05 59 80 33 18

LOIR-ET-CHER
12, place Jean Jaurès - BP 41
41003 BLOIS Cedex
Tél : 02 54 78 13 16

LOIRE
9, rue des Docteurs Charcot - BP 281
42100 SAINT-ETIENNE
Tél : 04 77 57 26 36

HAUTE-LOIRE
9, impasse Michelet - BP 158
43004 LE PUY EN VELAY Cedex
Tél : 04 71 02 11 29

LOIRE-ATLANTIQUE
119, rue de Coulmiers - BP 74223
44042 NANTES Cedex
Tél : 02 40 74 37 16

LOIRET
4, rue d'Escures
45000 ORLÈANS
Tél : 02 38 24 04 24

LOT
23, rue des Colonels Lacuée
47000 AGEN
Tél : 05 53 48 14 84

LOT-ET-GARONNE
23, rue des Colonels Lacuée
47000 AGEN
Tél : 05 53 48 14 81

LOZÈRE
5, boulevard Britexte
48000 MENDE Cedex
Tél : 04 66 49 02 83

MAINE-ET-LOIRE
17-19, rue Chevreul
49100 ANGERS
Tél : 02 41 25 37 37

MANCHE
4, rue Saint-Thomas - BP 306
50006 SAINT-LO Cedex
Tél : 02 33 57 46 80

MARNE
44 ,cours Jean-Baptiste Langlet - BP 1181
51057 REIMS Cedex
Tél : 03 26 86 72 10

HAUTE-MARNE
7, boulevard Barotte
52000 CHAUMONT
Tél : 03 25 32 27 55

MAYENNE
29, rue des Déportés
53000 LAVAL
Tél : 02 43 53 01 29

MEURTHE-ET-MOSELLE
22, rue de la Ravinelle
54000 NANCY
Tél : 03 83 35 43 14

MEUSE
19, quai Carnot - BP 105
55002 BAR-LE-DUC Cedex
Tél : 03 29 79 09 62

MORBIHAN
20, rue des Halles
56000 VANNES
Tél : 02 97 47 19 97

MOSELLE
1, rue de la Pierre Hardie - BP 67002
57030 METZ Cedex 1
Tél : 03 87 75 27 93

NIÈVRE
3, avenue Pierre Berégovoy - BP 622
58006 NEVERS Cedex
Tél : 03 86 61 35 04

NORD
9, rue de Puebla
59800 LILLE
Tél : 03 20 14 90 50

OISE
10, rue Saint-Louis
60000 BEAUVAIS
Tél : 03 44 45 12 96

ORNE
45, cours Clémenceau
61000 ALENÇON
Tél : 02 33 26 61 30

PAS DE CALAIS
1 bis, rue du Collège
62000 ARRAS
Tél : 03 21 51 81 91

PUY-DE-DÔME
10, rue du Maréchal Foch
63000 CLERMONT-FERRAND
Tél : 04 73 29 16 66

• • •

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Maison du Notariat
1, avenue Alfred de Vigny
64000 PAU
Tél : 05 59 80 33 18

HAUTES-PYRÉNÉES

29, rue Brauhauban
65000 TARBES

1, avenue Alfred de Vigny
64000 PAU
Tél : 05 59 80 33 18

PYRÉNÉES-ORIENTALES

21, boulevard Clémenceau
66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 35 14 79

BAS-RHIN

2, rue des Juifs
67000 STRASBOURG
Tél : 03 88 32 10 55

HAUT-RHIN

4, place des Martyrs de la Résistance
68000 COLMAR
Tél : 03 89 41 19 71

RHÔNE

58, boulevard des Belges
69458 LYON Cedex 06
Tél : 04 72 69 98 88

HAUTE-SAÛNE

22 A, rue de Trey
25000 BESANÇON
Tél : 03 81 50 40 52

SAÛNE-ET-LOIRE

69, place Saint-Vincent - BP 213
71007 MÂCON Cedex
Tél : 03 85 38 45 94

SARTHE

11, place des Comtes du Maine
72000 LE MANS
Tél : 02 43 24 77 92

SAVOIE

228, rue Paul Gidon
73000 CHAMBERY
Tél : 04 79 25 93 53

HAUTE-SAVOIE

Parc d'activités de Pré Mairy Proméry
74370 PRINGY
Tél : 04 50 27 24 56

PARIS

12, avenue Victoria
75001 PARIS
Tél : 01 44 82 24 00

SEINE-MARITIME

39, rue du Champ des Oiseaux - BP 248
76003 ROUEN Cedex
Tél : 02 35 88 63 88

SEINE-ET-MARNE

24, boulevard Chamblain
77008 MELUN Cedex
Tél : 01 64 39 53 93

YVELINES

40, avenue de Paris - BP 832
78008 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 39 50 01 75

DEUX-SÈVRES

32, rue des Trois-Coigneaux - BP 85
79003 NIORT Cedex
Tél : 05 49 24 45 53

SOMME

11, place d'Aguesseau - BP 0331
80003 AMIENS Cedex 1
Tél : 03 22 82 08 92

TARN

30, place Henri de Gorse
81000 ALBI
Tél : 05 63 54 09 17

TARN-ET-GARONNE

13, rue Armand Saintfis - BP 385
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél : 05 63 63 35 85

VAR

4, place de la Liberté
83000 TOULON
Tél : 04 94 89 70 30

VAUCLUSE

3, avenue de Lattre de Tassigny - BP 119
84007 AVIGNON Cedex 1
Tél : 04 90 85 24 00

VENDÉE

30, rue Gaston-Ramon
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél : 02 51 37 14 96

VIENNE

Futuropolis 3 - Téléport 4
Avenue Thomas Edison
86960 FUTUROSCOPE
CHASSENEUIL DU POITOU
Tél : 05 49 49 42 60

HAUTE-VIENNE

3, place Winston-Churchill
87000 LIMOGES
Tél : 05 55 77 15 91

VOSGES

Résidence Concorde
22, quai de Dogneville
88000 EPINAL
Tél : 03 29 34 44 63

YONNE

61, avenue des Clairions - BP 127
89002 AUXERRE Cedex
Tél : 03 86 94 20 84

TERRITOIRE DE BELFORT

22 A, rue de Trey
25000 BESANÇON
Tél : 03 81 50 40 52

ESSONNE

14, rue des douze Apôtres - BP 858
91001 EVRY Cedex
Tél : 01 60 78 01 27

HAUTS-DE-SEINE

18, boulevard du Sud-Est - BP 801
92008 NANTERRE Cedex
Tél : 01 47 24 28 58

SEINE-SAINT-DENIS

12, avenue Victoria
75001 PARIS
Tél : 01 44 82 24 00

VAL-DE-MARNE

12, avenue Victoria
75001 PARIS
Tél : 01 44 82 24 00

VAL-D'OISE

40, avenue de Paris - BP 832
78008 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 39 50 01 75

GUADELOUPE

Immeuble Le Diamant
rue Ferdinand Forrest prolongée-ZI de Jarry
97122 BAIE MAHAULT
Tél : 05 90 38 11 52

GUYANE / MARTINIQUE

Patio de Cluny
97200 FORT-DE-FRANCE
Tél : 05 96 60 62 75

LA RÉUNION

122, rue Juliette Dodu - BP 61
97462 SAINT-DENIS Cedex
Tél : 02 62 94 79 65

■
site internet : www.notaires.fr

ADIL Centres d'Information sur l'Habitat

membres de l'ANIL
et agréés par le
Ministère chargé
du Logement.

Que vous soyez propriétaire
occupant,
propriétaire bailleur ou
locataire, les conseillers des
ADIL / Centres d'Information
sur l'Habitat vous
renseignent gratuitement sur
l'ensemble des aspects
juridiques, financiers,
administratifs et fiscaux
concernant votre terrain,
votre logement, ou votre
projet d'acquisition,
de vente ou de location.

site internet : www.anil.org



Cette brochure a été réalisée
par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
et le Conseil Supérieur du Notariat

*Les informations contenues dans cette brochure sont données à titre indicatif :
elles n'ont pas valeur réglementaire ou légale*

Juin 2002