

Le guide opiki

« La vente d'un bien immobilier est avant tout l'accord
entre les parties sur la chose et le prix »

| | |
|-----------------------------------|----|
| Le dossier de présentation | P2 |
| Les diagnostics immobiliers | P3 |
| La préparation du bien | P5 |
| Aide méthodologique | P6 |

Le dossier de présentation

Véritable outil marketing regroupant en un seul document les informations essentielles, il instaure un climat de confiance entre vous et les candidats à l'acquisition. Il permet également au professionnel de votre choix de gagner en efficacité.

Il est donc important de le remplir correctement et le plus complètement possible.

Préparer les documents suivants pour mise à disposition des visiteurs et/ou professionnels :

- Taxes d'habitation et impôts locaux
- Plans, croquis de l'habitation, côtes...
- Factures des gros travaux réalisées les 5 dernières années
- Facture des consommations énergies (fuel, gaz, électricité, bois, etc.) en fonction du type de chauffage.
- Copie des accords administratifs et/ou de la copropriété en cas de gros travaux étant soumis a autorisation préalable
- Estimation/ avis de valeur
- Diagnostics techniques immobiliers
- Contrat d'entretien des appareillages (chauffage notamment) et certificat de ramonage des cheminées
- Factures ou valeur résiduelle du mobilier faisant partie de la vente.
- Devis de travaux de remise aux normes ou amélioration des installations électrique, gaz, thermiques ... suite aux diagnostics immobiliers.
- etc...

Pour les lots de copropriété en plus des éléments cités ci-dessus :

- Rapport de la dernière assemblée générale
- Décompte de charges annuel des trois dernières années.

Les diagnostics immobiliers

La loi impose en cas de vente ou location un certains nombres de contrôles techniques. Pour certains, ils sont obligatoires dès la parution publicitaire.

Ces diagnostics doivent être réalisés par une personne certifiée et assurée qui doit elle-même signer les rapports des expertises qu'elle a réalisées.

Votre responsabilité reste pleinement engagée dans le choix du prestataire.

Méfiez-vous des prix trop alléchants. Demandez le temps d'intervention à votre interlocuteur, cela peut être un bon indicateur sur la qualité du travail fourni. N'oubliez pas, de bons diagnostics vous garantissent contre les vices cachés.

Nous vous conseillons d'effectuer l'ensemble des contrôles obligatoires dès la mise en vente. Parfois, il faut peu de choses pour améliorer de façon sensible le rendu des expertises.

N'hésitez pas à consulter nos partenaires, ils sauront répondre à vos attentes au mieux de vos intérêts.

Le tableau ci-dessous regroupe vos obligations en cas de vente ou location.

V : Vente **L** : Location

| Diagnostique | Maison | Appartement | Observations |
|---|------------|-------------|---|
| Amiante | V/L | V/L | Toutes constructions dont le permis de construire est antérieur au 1/07/1997. Le constat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux. A défaut le vendeur reste tenu de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de la construction. |
| Plomb (CREP : Constat des Risques d'Exposition au Plomb) | V | V | Toutes constructions affectées en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01/01/1949. La validité de ce diagnostic est illimitée si il est négatif (absence de plomb supérieur au seuil réglementaire). En revanche la validité est de 1 an si la teneur est supérieure au seuil réglementaire pour la vente et de moins de 6 ans pour la location. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue. |
| | L | L | |
| Performance énergétique (DPE) | V | V | En général, tous locaux pourvus d'un système de chauffage ou/et production d'eau chaude. La validité du DPE est de 10 ans hormis des changements notables sur les équipements de production thermiques ou sur le bâtiment lui-même. Le DPE est opposable en justice depuis le 05 mai 2010. |
| | L | L | |
| Certificat de superficie dite « loi carrez » | | V | Tous les lots de copropriété dont la surface privative habitable est supérieure à 8 m ² . Sont exclus les caves, emplacements de stationnement et garage. Le certificat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux. |
| Superficie « loi Boutin » | L | L | A la signature d'un nouveau bail de location il est obligatoire de mentionner la superficie habitable de la chose louée. Cette obligation ne concerne pas les locations meublées, secondaires et saisonnières. La superficie habitable tel que décrite dans la loi Boutin s'apparente à la surface habitable. Le certificat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux. |
| Electricité | V | V | Toutes les installations intérieures de plus de 15 ans d'âge des locaux d'habitation et de leurs dépendances. Sont exclus les installations anciennes disposant d'un consuel de moins de 3 ans suite à des travaux de remise aux normes. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue. |

| Diagnostiques | Maison | Appartement | Observations |
|--|--------|-------------|--|
| Gaz | V | V | Toutes les installations fixes de gaz réseau, bouteille ou citerne de plus de 15 ans d'âge alimentant tous types d'appareillages (notamment cuisson, chauffage et production d'eau chaude sanitaire) des locaux d'habitation. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue. |
| Termite | V | V | Tous les immeuble bâti ou non, situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral. Pour les copropriétés, seuls les lots vendus sont concernés par le diagnostic termite. La validité de ce diagnostic est de 6 mois. A défaut le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés |
| Contrôle des assainissements non collectifs | V | V | Sont concernés tous les immeubles d'habitation. Ce contrôle est réalisé exclusivement par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) sauf en cas de délégation de service public ou de prestations de la commune à un opérateur en diagnostic immobilier. Ce diagnostic est contraignant, l'acquéreur est tenu de réaliser les travaux si présence avérée de non-conformité de l'installation La validité du contrôle est de moins de 3 ans à la signature de la vente. |
| Etat des risques naturels et technologiques | V | V | Sont concernés tous les logements (appartement et maison) situés dans les communes faisant l'objet d'un plan : De prévention des risques technologiques De prévention des risques naturels D'une zone de sismicité. |
| | L | L | Pour savoir si une commune est concernée, il convient de se renseigner à la mairie ou se situe le bien immobilier ou à la préfecture du département (ou sur son site internet) |
| Piscine | V | V | Touts les bassins privés et enterrés (spas inclus) construits avant le 03 janvier 2003. Ne sont pas concernés les piscines hors sol, gonflables, démontables, d'intérieur. La responsabilité du vendeur ou du bailleur reste engagée en cas de manquement a ces obligations. |
| | L | L | |

V : Vente L: Location

La préparation du bien pour sa mise en vente

Ce qu'il faut faire

Une bonne publicité seule ne fait pas vendre. Il faut impérativement préparer son bien ce qui nécessite parfois un investissement en temps et en argent.

Vous devez tout passer en revue :

Le portail, les portes grinçantes : une petite goutte d'huile arrangera cela !

Rangez toutes les pièces de la maison.

Vendez les meubles que vous avez décidés de ne pas emporter.

Les garages, caves, buanderies, dressings et lingeries surchargés ne mettent pas en valeur votre logement car l'image et la perception des volumes en sont altérées. Anticiper le tri nécessaire à votre déménagement en vous séparant du superflu.

En bref, il est nécessaire de libérer l'espace, et vous vous surprendrez en train de vous dire que vous n'imaginiez pas votre habitation aussi spacieuse !

Une fois que vos espaces sont rétablis, réalisez une liste des travaux dit « de présentation » à faire pièce par pièce et ce pour toutes les pièces.

Il est préférable de repeindre un plafond jauni.

De remplacer un papier peint à motifs par un papier uni et actuel, la moquette défraîchie par un revêtement de sol plastique au ton chaud.

Vérifiez également vos fenêtres et volets.

Les robinets ne doivent pas goutter, l'écoulement des eaux doit s'effectuer sans problème.

La pelouse doit être tondue, les arbres et haies taillés, les abords accessibles.

Faites effectuer l'entretien de la chaudière et le ramonage du conduit des cheminées.

Faites vérifier votre toiture et ces ouvrages annexes etc...

Faites réaliser les diagnostics immobiliers avant la mise en vente (voir § diagnostics immobiliers) cela vous laissera le temps d'obtenir des devis de remise aux normes ou mise en sécurité de vos installations techniques.

Ce sont autant d'éléments qui contribuent au bon aspect général de votre habitation.

**ANTICIPER C'EST GÉRER !
METTEZ TOUTES LES CHANCES DE VOTRE CÔTÉ**

POUR FAIRE LA DIFFÉRENCE !

Les documents

| TABLEAU DE BORD DES DOCUMENTS A PREPARER | X |
|---|----------|
| Taxe foncière | |
| Taxe habitation | |
| Factures énergies (bois, fuel, gaz, électricité) | |
| Factures gros travaux | |
| Factures ou valeur résiduelle des équipements ⁽¹⁾ | |
| Titre de propriété | |
| Plans ou croquis | |
| Permis de construire ⁽¹⁾ | |
| Déclaration de travaux non soumis a permis de construire ⁽²⁾ | |
| Contrat d'entretien des appareils gaz et certificat de ramonage | |
| Devis de travaux de remises aux normes ou de confortations ⁽³⁾ | |
| Diagnostics immobiliers | |
| Estimation ou avis de valeur | |
| Règlement de copropriété | |
| Accord de la copropriété pour travaux sur parties communes ⁽⁴⁾ | |
| Rapport de la dernière assemblée générale | |
| Décompte de charge des 3 dernières années | |

(1) Comprenant tous les meubles et électroménager faisant partie de la vente

(2) Des extensions construites postérieurement au bâtiment principal.

(3) Travaux concernant les installations électriques ou gaz ou toute opération de travaux sur les éléments de la construction ou la construction elle-même.

(4) Travaux portants sur les murs porteurs ou sur les ouvertures extérieures.

Les documents surlignés en gris sont spécifiques aux lots de copropriété.

Fiche de prévente (1 fiche par pièce)

B : Bon P : Passable M : Mauvais

| PIÈCE : | | ÉTAT | | | OBSERVATIONS |
|---------------|-------------------|------|---|---|--------------|
| | | B | P | M | |
| Murs | | | | | |
| Sol | | | | | |
| Plafond | | | | | |
| Fenêtres | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Porte | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Volets | | | | | |
| Meubles | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Longueur :

Largeur :

Surface habitable :

Hauteur sous plafond :

Longueur :

Largeur :

Surface non habitable :

Hauteur sous plafond :

SURFACE HABITABLE :

SURFACE NON HABITABLE :

Fiche de prévente (1 fiche par pièce)

B : Bon P : Passable M : Mauvais

| PIÈCE : <input type="checkbox"/> Salle d'eau <input type="checkbox"/> Salle de bain <input type="checkbox"/> WC | | ÉTAT | | | OBSERVATIONS |
|---|--------------------|------|---|---|--------------|
| | | B | P | M | |
| Murs | | | | | |
| Sol | | | | | |
| Plafond | | | | | |
| Fenêtres | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Porte | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Volets | | | | | |
| Lavabo | Robinetterie | | | | |
| | Étanchéité (joint) | | | | |
| | Calcaire | | | | |
| | Écoulement | | | | |
| Baignoire | Robinetterie | | | | |
| | Étanchéité (joint) | | | | |
| | Calcaire | | | | |
| | Écoulement | | | | |
| Douche | Robinetterie | | | | |
| | Étanchéité (joint) | | | | |
| | Calcaire | | | | |
| | Écoulement | | | | |
| | Porte de douche | | | | |
| WC | Abattant | | | | |
| | Réservoir | | | | |
| | Chasse d'eau | | | | |
| | Calcaire | | | | |
| Meubles | | | | | |

Longueur :

Largeur :

Surface habitable :

Hauteur sous plafond :

Longueur :

Largeur :

Surface non habitable :

Hauteur sous plafond :

SURFACE HABITABLE :

SURFACE NON HABITABLE :

Fiche de prévente (1 fiche par pièce)

B : Bon P : Passable M : Mauvais

| PIÈCE : <input type="checkbox"/> Cuisine | | ÉTAT | | | OBSERVATIONS |
|--|--------------------|------|---|---|--------------|
| | | B | P | M | |
| Murs | | | | | |
| Sol | | | | | |
| Plafond | | | | | |
| Fenêtres | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Porte | Vitrage | | | | |
| | Dormant / Ouvrant | | | | |
| | Fermeture | | | | |
| Volets | | | | | |
| Evier | Robinetterie | | | | |
| | Étanchéité (joint) | | | | |
| | Calcaire | | | | |
| | Écoulement | | | | |
| Electroménager | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Meubles | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Longueur :

Largeur :

Surface habitable :

Hauteur sous plafond :

Longueur :

Largeur :

Surface non habitable :

Hauteur sous plafond :

SURFACE HABITABLE :

SURFACE NON HABITABLE :