Acheter / Vendre : Tout ce que vous devez savoir

Vous souhaitez faire l'acquisition d'un bien immobilier ? Quels sont les bons réflexes que vous devez avoir…

Vous souhaitez acheter ou vendre un bien immobilier?

- Consulter www.cadastre.gouv (http://www.cadastre.gouv) (pour vérifier la contenance du terrain, sa situation, …).
- Pensez à vous renseigner auprès du service Urbanisme pour toute information concernant :

1. **le zonage et la règlementation applicable,**
2. **la constructibilité du terrain,**
3. **les servitudes éventuelles de la propriété que vous souhaitez acquérir,**
4. **la desserte par les réseaux (EU, EP, …),**
5. **son classement au regard du SPR.**

- Si vous envisagez des travaux sur une propriété inscrite dans le périmètre du SPR, il vous est conseillé de prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France pour lui soumettre un avant-projet de vos travaux (avis sur l'architecture).

- Enfin, par prudence, prévoyez d'inscrire dans **la promesse de vente** – **en condition suspensive**,- la clause d'obtention du permis de construire -
- Demandez des renseignements sur la règlementation applicable au terrain (dispositions règlementaires, limitations administratives au droit de la propriété, liste des taxes et participations) :
- **Certificat d'urbanisme d'information** (délai d'obtention d'un mois - téléchargez le Cerfa 13410-04 partie A)
- Savoir si règlementairement, votre projet sera réalisable (indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée) :
- **Certificat d'urbanisme opérationnel** (délai de deux mois - téléchargez le Cerfa 13410-04 partie B)

Droit de préemption urbain

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. On dit alors que la commune peut user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Dans le cas contraire, la vente suit son cours normal.

A La Baule, le DPU instauré est un **droit de préemption urbain simple**. Il porte sur l'ensemble des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du territoire communal.

Ainsi, le propriétaire d'un bien immobilier (terrain nu, maison ou appartement de plus de 10 ans) situé dans une zone de préemption doit, lorsqu'il désire le vendre, informer la commune en lui notifiant une **déclaration d'aliéner (DIA)**.

Cette démarche est effectuée par le notaire du vendeur. **A réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la commune dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître sa réponse.**

En l'absence de déclaration d'intention d'aliéner, la vente ne peut être signée (en revanche, l'absence de réponse de la Mairie au terme de deux mois vaut renonciation).

Il n'existe aucun secteur soumis au droit de préemption renforcé comme il n'a pas été instauré de droit de préemption sur les fonds de commerce.

Cependant, la commune attire l'attention auprès des futurs acquéreurs de locaux à usage commercial, de leur obligation à solliciter une autorisation d'urbanisme préalablement à la mise en œuvre de travaux impliquant un réaménagement intérieur, une modification de façade, un changement d'enseigne.

Dans ce cadre, les demandes d'autorisations d'urbanisme doivent être anticipées autant que possible telles que :

- **Déclaration préalable de division** : elle n'est pas nécessaire pour les divisions de terrains déjà bâtis ; en revanche, elle demeure obligatoire pour toutes les divisions ayant pour objet de constituer un lot à bâtir (délai de 1 ou 2 mois selon le secteur)
- **Autorisation de travaux** pour les ERP (sécurité/accessibilité) : délai de 4 mois
- **Demande d'enseigne** : délai de 2 mois

Vous souhaitez vendre ? Ne négligez pas les procédures

Attention ! N'attendez pas le dernier moment pour faire établir les papiers qui vous seront nécessaires pour la transaction.

Pièces à fournir

- Ces différentes demandes d'information et d'autorisation sont à requérir par le notaire des vendeurs.
- Demande d'attestation de **numérotage de la propriété**
- Demande d'attestation de **sa situation** au regard des différentes servitudes d'urbanisme
- Demande d'attestation au regard de la contamination par les termites. Tout propriétaire concerné à l'obligation de déclarer une éventuelle contamination par les termites ou autres xylophages.
- La « **déclaration d'intention d'aliéner** » : elle est à demander par le notaire du vendeur avec un délai de réponse de deux mois (réponse notifiée directement par la commune ou les services de l'État au notaire).
- Certificat de conformité assainissement de votre construction relatif aux eaux usées, eaux pluviales.

Fil Infos

SOLIDARITÉS, URBANISME

La Ville poursuit son action pour étoffer l'offre de logement

GRANDS PROJETS, URBANISME

Appel à manifestation d'intêret : Aménagement de parcours accrobranche

URBANISME

Appel à projet : Travaux de réhabilitation d'un bâti à caractère patrimonial

VILLE DE LA BAULE
Ville de La Baule Escoublac
Hôtel de Ville
7, avenue Olivier Guichard
44500 La Baule-Escoublac

02 51 75 75 75