

Etat des lieux avant signature de l'acte de vente : indispensable ?

## Description

L'état des lieux avant signature de [l'acte de vente](#) n'est pas indispensable dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier, mais cependant fortement recommandé (il est possible aussi de [signer un bail sans établir l'état des lieux](#)). Il faut d'ailleurs savoir que le terme d'état des lieux en matière de vente est utilisé à tort.

L'état des lieux est un terme employé uniquement dans le cadre de baux de locaux. Les visites entre le [compromis de vente](#) et l'acte de vente final d'un bien immobilier sont néanmoins bien-sûr recommandées. On parlera alors d'ultime visite et de dernier inventaire avant la signature de l'acte final de vente. L'acheteur a tout intérêt à documenter régulièrement ses visites.

L'état des lieux comme on l'entend ici est indispensable dans le sens où il est préférable pour l'acheteur de le faire afin d'éviter de mauvaises surprises après signature de l'acte de vente finale.

**Flash actu** : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle état des lieux](#)

## Rappel sur la vente d'un bien immobilier

La vente d'un bien immobilier se déroule en deux étapes : [le compromis de vente](#) et la signature de l'acte définitif de vente.

Le compromis de vente est un avant contrat préparatoire à la vente finale. Il lie les parties. La signature de l'acte final de vente n'en devient qu'une simple formalité d'officialisation de l'acte de vente du bien immobilier.

La signature de l'acte final de vente s'effectue traditionnellement en présence d'un notaire. Le notaire lit l'acte à haute voix avant signature aux deux parties : l'acheteur et le vendeur propriétaire du bien immobilier. Il remet ensuite l'acte de vente au Service de la publicité foncière pour procéder au changement de propriétaire. Les

parties à la vente ne recevront une copie authentique de l'acte de vente que quelques mois après la signature quand le notaire aura procédé aux formalités de publicité nécessaires. L'original sera conservé par le notaire. Une copie authentique peut être recueillie par les parties après demande au notaire.

Quand on parle de signature de l'acte de vente, on entend donc par-là l'acte de vente final du bien immobilier. La question qui se pose est donc de savoir si cette signature doit absolument s'accompagner d'un état des lieux. Si un huissier est engagé pour l'état des lieux, dans ce cas, il est nécessaire de se référer au [tarif de l'état des lieux par huissier](#). En effet, plusieurs mois s'écoulent généralement entre le compromis de vente et la signature de l'acte final. Le bien immobilier peut éventuellement se dégrader entre les deux signatures. L'acheteur doit en prendre conscience avant de signer l'acte final de vente.

**Zoom** : si vous êtes de nature prudente et souhaitez effectuer un état des lieux avant la signature de l'acte de vente, vous pouvez [utiliser un modèle d'état des lieux proposé par LegalPlace](#). Vous pourrez choisir parmi une variété de modèles adaptés au type de bien concerné (studio, T1, maison...). Le document sera donc à même de signaler toutes les particularités relevées au moment de l'état des lieux.

## L'obligation du vendeur de fournir des diagnostics techniques avant signature

C'est une obligation rattachée à la personne du propriétaire vendeur du bien immobilier.

Les [diagnostics techniques](#) sont obligatoires car ils indiquent s'il est nécessaire ou non de procéder à certains travaux sur le bien immobilier à vendre. Ils servent de compte rendu de l'état général du bien immobilier concernant l'état de l'isolation, des conduits électriques, etc.

La prévoyance de travaux pour un logement ancien est indispensable. En effet, les travaux peuvent prendre une ampleur telle que l'acheteur doit absolument s'y préparer à l'avance.

Ainsi, l'acheteur a le droit d'exiger des diagnostics du vendeur que le vendeur devra lui fournir obligatoirement au plus tard le jour de la signature du compromis de vente.

Les diagnostics techniques obligatoires sont les suivants :

- La présence d'amiante dans le bien immobilier
- La présence de plomb dans les canalisations du bien immobilier
- La présence de termites dans le bien immobilier
- L'état des installations électriques et de gaz
- La performance énergétique du bien immobilier

## **Le droit de visite de l'acheteur avant signature de l'acte de vente**

Entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte final de vente, l'acheteur a droit à visiter le bien immobilier. Cela permet de vérifier que le bien est conforme à sa description dans le compromis de vente lors de la vente finale. L'état du bien immobilier doit être inchangé entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte final de vente. La visite avant signature permet de s'assurer de cet état inchangé.

## **Le droit de l'acheteur de visiter le bien immobilier avant signature de l'acte de vente**

La visite du logement avant signature de l'acte de vente est fortement recommandée. L'acheteur doit s'assurer que le logement qu'il compte acheter est bien celui qu'il s'imagine et celui qui a été convenu dans le compromis de vente. L'acheteur a parfaitement le droit de demander une revisite du logement et de ses annexes avant de signer l'acte de vente définitif.

La cour de Cassation rappelle le droit de l'acheteur, après signature du compromis de vente, de visiter plusieurs fois le bien immobilier dans ses décisions : ces visites permettent d'éviter des litiges postérieurs à la vente finale s'il y a alors découverte de vices cachés, d'erreur ou de tromperie.

L'acheteur est donc en droit de demander une revisite avant signature de l'acte de vente définitif. La revisite n'a pas besoin d'être prévue d'une clause contractuelle du compromis de vente. Le propriétaire n'a pas le droit de refuser une visite qui aurait lieu avant le rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte définitif de vente du bien immobilier.

Le droit de visite et l'inventaire de la visite dès la signature du compromis de vente permettent de prévenir des mauvaises surprises.

Prenons l'exemple de la vente d'un appartement avec cuisine équipée. Si la cuisine disparaît après signature de l'acte authentique définitif de vente, l'acheteur ne peut pas agir contre le vendeur si aucun état des lieux n'a été effectué avant la signature définitive de vente.

En règle générale, il faut savoir que les meubles ne font pas parties du bien immobilier lors de la vente, à moins qu'ils n'aient été stipulés expressément dans le compromis de vente, dans l'état des lieux, lors de la signature de l'acte final ou qu'ils soient considérés comme étant attachés au bien immobilier de manière perpétuelle.

## **La visite des annexes du bien immobilier**

Il est important de vérifier le logement ainsi que ses dépendances.

La visite des annexes ne doit pas être sous-estimée ! Les annexes font partie intégrante du logement immobilier vendu. Les annexes d'un bien immobilier sont par exemple : la cave, la place de parking.

Il faut vérifier que le bien immobilier soit vide au jour de la signature de l'acte de vente définitif.

L'acheteur doit s'assurer que les annexes sont également en l'état qui a été convenu dans le contrat de vente. Ainsi, une cave doit absolument être débarrassée avant signature de l'acte de vente définitif. La place de parking doit être également débarrassée afin de permettre à l'acheteur d'y garer son véhicule. Elle doit être vide de véhicule au moment de la signature de l'acte de vente définitif.

## **La vérification des éléments décisifs du bien immobilier**

La visite avant l'achat final du bien immobilier est importante car elle permet de vérifier les éléments décisifs (entre autres l'état du bien immobilier) du bien immobilier, comme par exemple :

- L'état des compteurs d'eau et d'électricité
- La plomberie (si les tuyaux sont encore en plomb ou non par exemple)
- La présence d'humidité
- La composition des murs, etc.

Ainsi, l'acheteur devra procéder à la vérification de l'ensemble du bien immobilier : la toiture, les combles, l'état des murs et des installations de toutes sortes (électrique, gaz, canalisation, chauffage, etc.), mais également de l'état de l'équipement du bien (fenêtre, sol abîmé, robinet défectueux...). Enfin, l'isolation du bien immobilier est un point très important qui ne doit pas être négligé par l'acheteur. Pour l'isolation, l'acheteur peut demander à voir le diagnostic de performances énergétiques du bien immobilier. Ce certificat (le DPE) est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 dans le cadre de vente d'un bien immobilier.

L'acheteur peut lors de cette visite demander certains documents au propriétaire du bien immobilier avant de signer l'acte de vente définitif.

Il est même conseillé de demander les documents suivants :

- Les factures de consommation d'énergie et d'eau du bien immobilier. Les factures doivent refléter l'état réel du bien immobilier, il vaut mieux les demander sur deux ans.
- Les factures attestant des travaux effectués sur le bien immobilier
- Le montant des taxes relatives au bien immobilier (entre autres la taxe foncière et la taxe d'habitation)
- La consommation d'eau, d'électricité et de gaz du bien immobilier
- L'existence ou non de certaines servitudes (comme par exemple un droit de passage)
- Le traitement des eaux usées

**Bon à savoir !** Si le bien immobilier est en copropriété, l'acheteur peut également demander le montant des charges trimestrielles de copropriété.

## **Le droit de soutien professionnel lors de la visite avant signature de l'acte de vente**

L'acheteur est en droit de faire appel au conseil d'un professionnel. Il a le droit de se faire assister lors de ses visites du biens immobiliers entre la conclusion du compromis de vente et la signature de l'acte définitif de vente. Le professionnel

l'aidera à établir un état des lieux complet à l'instar de l'[état des lieux d'un studio meublé](#).

Lors de la contre-visite, mieux vaut être accompagné et en produire la preuve par le biais de photos.

L'accompagnement d'un professionnel peut être très intéressant pour l'acheteur. En effet, il peut conseiller l'acheteur sur l'état réel du bien avant la vente et cela permet d'évaluer les travaux futurs nécessaires sur le bien après achat.

Exemple de professionnel pouvant accompagner l'acheteur : un artisan ou un architecte.

Les visites et l'état des lieux permettent à l'acheteur de négocier le prix de la vente jusqu'au jour de signature de l'acte final de vente.

**A retenir !** Un défaut apparent que l'acheteur aurait pu voir lors d'une visite d'un œil attentif ne pourra pas être reproché au vendeur, même si celui-ci connaissait le défaut et avait choisi de le taire, surtout si les clés lui ont été remises dès la signature du compromis de vente, ce qui est souvent le cas en pratique.

## Les dommages causés au bien immobilier

Parfois, un sinistre peut survenir entre le compromis de vente et la signature de l'acte de vente final. Un sinistre peut par exemple être un dégât des eaux conséquent. C'est là toute l'importance des visites de l'acheteur du bien immobilier avant signature de l'acte final de vente.

En effet, le vendeur est tenu de livrer le bien promis dans le compromis de vente en bonne et due forme. Il en a la responsabilité. Dans le cas d'un sinistre et avant signature finale de la vente, ce sont les assurances du vendeur propriétaire qui joueront et non celles de l'acheteur. De plus, l'acheteur aura le droit de refuser la vente.

Il est donc indispensable de faire une visite et de faire un état des lieux complet avant la signature de l'acte de vente.

## La garantie des vices cachés après signature de l'acte de vente

**Attention !** il faut savoir qu'après signature de l'acte de vente définitif, l'acheteur n'a plus aucune chance de pouvoir se retourner contre le vendeur en cas de mauvaises surprises vis-à-vis de l'état du bien immobilier acheté. Seule la garantie des vices cachés peut éventuellement permettre à l'acheteur de résilier la vente ou de demander des dédommagements.

La garantie des vices cachés dans le cadre de la vente d'un bien immobilier varie selon que le vendeur soit un professionnel ou un particulier :

- Si le vendeur est un professionnel, alors la présomption de connaissances des vices joue. Ainsi, il n'a pas le droit de s'exonérer de sa responsabilité en cas de la découverte d'un vice caché après la signature de l'acte de vente.
- Si le vendeur est un particulier, il a le droit de s'exonérer de cette garantie mais l'exonération ne joue pas en cas de mauvaise foi.