



**Les conseils pratiques
de l'office notarial de l'Atrium**

**Je viens de signer mon acquisition,
et maintenant ?**

**Je viens de signer mon acquisition,
et maintenant ?**

Changer les serrures

Le vendeur vous a remis toutes les clés en sa possession. Mais rien ne permet d'être certain qu'une clé remise un jour à un tiers (enfants, parents, voisins, amis, ancien locataire, employée à domicile, entreprise d'entretien ou ayant réalisé des travaux) ne lui a pas été restituée.

Si vous voulez être certain que personne ne pourra entrer dans votre bien sans effraction, pensez à changer au moins une serrure par accès extérieur, ou à en ajouter une.

Si vous faites faire des travaux par des entreprises après votre acquisition, ne faites ce changement qu'après la fin des travaux. Vous serez ainsi certain que même si l'entreprise perd la clé, ou si une personne malveillante la duplique, l'accès à votre bien ne sera pas possible.

Assurer le bien

En tant que propriétaire d'un bien immobilier, il est obligatoire de souscrire une assurance qui garantit l'indemnisation des personnes qui subiraient un sinistre du fait de votre bien (chute d'une partie de toiture ou d'un arbre lors d'une tempête, inondation d'un voisin par suite de la rupture d'une canalisation, incendie résultant d'une installation électrique défectueuse ...).

Si vous occupez le bien, votre assurance devra en outre couvrir votre responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

Si vous n'occupez pas le bien, vous n'assurerez que le bien lui-même comme propriétaire non occupant, et il vous incombe d'exiger de l'occupant qu'il souscrive sa propre assurance de responsabilité civile et qu'il vous en justifie tous les ans lors du renouvellement, pour garantir l'indemnisation des personnes qui

subiraient un dommage par suite de ses faits (notamment pour vous permettre d'être indemnisé s'il génère un dégât des eaux ou un incendie par sa négligence).

Souscrire les abonnements

Pensez à contacter le fournisseur de votre choix pour permettre que votre bien soit desservi

- En eau (sauf en copropriété dans un immeuble collectif, ou l'abonnement unique est au nom de la copropriété),
- En électricité,
- En gaz (ou toute autre énergie pour le chauffage : fuel, bois ...)
- En téléphonie et internet,
- Et éventuellement en réception de la télévision.

Si vous louez le bien, c'est votre locataire qui le plus souvent souscrit ces abonnements, mais si vous faites réaliser des travaux avant la location, vous pourrez néanmoins devoir les mettre à votre nom dans un premier temps.

Conserver un certain nombre de documents

Factures

Toutes les factures : celle de la commission d'agence lors de l'achat, mais aussi celles de tous les travaux que vous effectuerez par la suite dans le bien.

Selon les règles en vigueur le jour où le bien sera revendu, ces factures pourront être utiles voire indispensables pour savoir quels diagnostics doivent être faits, et pour calculer le montant de la plus-value sur laquelle vous pourriez avoir à payer un impôt si vous revendez plus cher que le prix d'acquisition.

Conservez ces factures sans limitation de durée : les règles peuvent changer et ce qui aujourd'hui serait inutile pourrait devenir nécessaire à l'occasion d'une modification de la loi avant la revente.

**Je viens de signer mon acquisition,
et maintenant ?**

Autorisations relatives aux travaux

Conservez également toutes les autorisations que vous aurez pu obtenir pour réaliser des travaux sur le bien acquis, quelle que soit la durée entre ces travaux et la revente :

- Autorisation de la copropriété ou de l'association syndicale lorsque votre bien dépend d'une copropriété ou d'un lotissement (pour tous les travaux modifiant l'aspect extérieur de votre bien, et pour tous les travaux portant sur les murs porteurs) ?
- Autorisation de la mairie dès lors que les travaux ont amené une modification de l'aspect extérieur de votre bien (simple déclaration de travaux, ou permis de construire).

Pensez à déclarer l'achèvement et la conformité des travaux à la fin du chantier, et si possible demandez à la mairie trois mois plus tard une attestation confirmant qu'elle n'a formulé aucune contestation sur votre déclaration d'achèvement et de conformité.

Conservez également le double de la déclaration et l'attestation de la mairie.

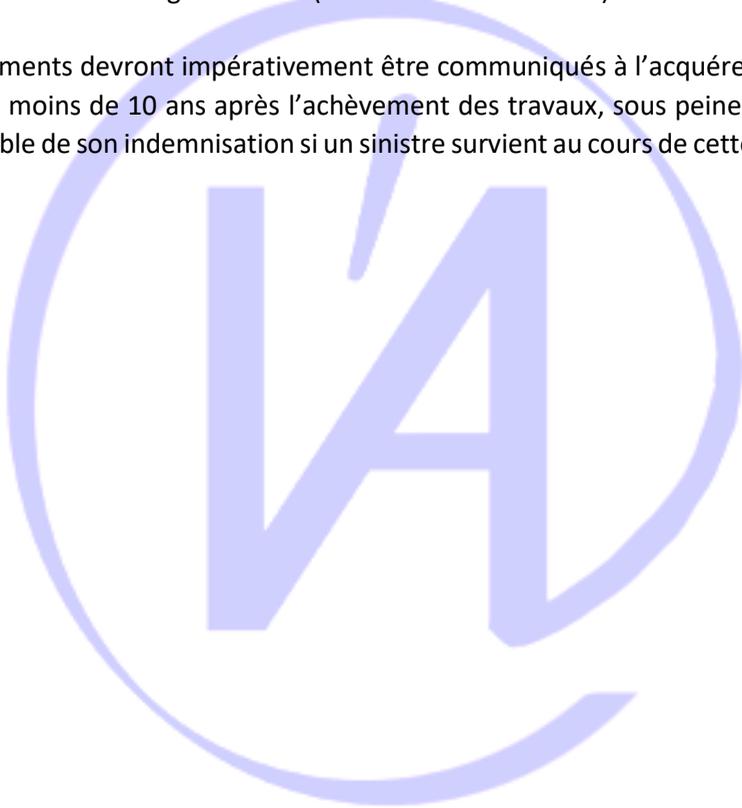
Conservez ces autorisations sans limitation de durée. Elles seules permettront de garantir à votre acquéreur :

- que les travaux sont en règle et qu'on ne pourra pas lui demander de défaire ce que vous avez fait,
- et qu'au cas où il envisagerait de faire des travaux à l'avenir, ils ne sera pas bloqué par une demande de régularisation préalable de travaux faits avant son acquisition sans autorisation, ou non conformément à l'autorisation obtenue.

Assurance dommage-ouvrage

Conservez enfin le contrat, le justificatif de paiement de la prime, et l'attestation de souscription de l'assurance dommage-ouvrage que vous aurez dû souscrire pour garantir la remise en état du bien en cas de malfaçons si vous avez fait réaliser des travaux de gros-œuvre (intérieurs ou extérieurs) sur votre bien.

Ces documents devront impérativement être communiqués à l'acquéreur si vous revendez moins de 10 ans après l'achèvement des travaux, sous peine de rester responsable de son indemnisation si un sinistre survient au cours de cette période.



**L'office est situé à CHAVILLE (92370)
à côté de l'Atrium**

Téléphone : 01.41.15.94.50

Télécopie : 01.47.50.19.67

Mail : chaville.atrium@paris.notaires.fr

Site web : <http://thomas-chaville.notaires.fr>

Adresse postale :

Centre d'Affaires
855 avenue Roger Salengro
CS 50001
92371 CHAVILLE Cedex

Accessibilité :

Centre d'Affaires
855 Avenue Roger Salengro
Au fond de la cour
Bâtiment H
2^{ème} étage

Mais aussi :

8 rue de la Fontaine Henri IV
Rez-de-chaussée (interphone « Notaire »)

Stationnement :

Parking public souterrain de l'Atrium

Transports en commun :

Métro ligne 9 « Pont de Sèvres » puis Bus RATP 171 arrêt « Chaville Atrium »
Transilien SNCF ligne L arrêt « Chaville Rive droite »
Transilien SNCF ligne N arrêt « Chaville Rive gauche »
RER C arrêt « Chaville Velizy Viroflay »