



OFFICE NOTARIAL

de THURY-HARCOURT

Commune de LE HOM

Maître Hélène COUROIS, notaire
Diplômée en droit de l'entreprise agricole

Maître François PERRON, notaire

ACQUERIR UN TERRAIN A BATIR

L'acquisition d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison à usage d'habitation sont une longue aventure, chargée de formalités administratives obligatoires et lourdes de conséquences.

BORNAGE

Le bornage du terrain n'est obligatoire que s'il s'agit de la vente d'un lot de lotissement.

Il permet d'implanter la maison correctement sur le terrain et d'éviter tout conflit de limite de propriété avec les voisins.

ETUDE GEOTECHNIQUE

L'étude géotechnique est obligatoire et fournie par le VENDEUR si le terrain est en zone argileuse moyenne ou forte.

PERMIS DE CONTRUIRE

Le permis de construire est obligatoire pour une construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Le recours à l'architecte est obligatoire si la surface est supérieure à 150 m².

Le permis de construire doit être affiché sur le terrain sur un panneau réglementaire dès sa délivrance. Il faut se réserver la preuve de l'affichage.

DELAIS DE RECOURS

Le permis de construire doit être affiché sur le terrain. Il n'est définitif qu'à l'expiration des délais suivants :

- Recours des tiers en cas de préjudice : 2 mois à compter de l'affichage
- Recours du préfet pour illégalité : 3 mois à compter de la délivrance

ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE ET DOMMAGE OUVRAGE

Ces assurances sont obligatoires et couvrent les sinistres portant atteinte à la solidité de la construction ou en cas d'utilisation impossible pour l'usage prévu. En cas de non souscription des assurances et de revente de la maison dans les 10 ans de l'achèvement, le vendeur restera responsable des vices de construction. Les assurances doivent être souscrites avant le début des travaux.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Il est obligatoire de déposer à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier avant le démarrage des travaux



ASSURANCE INCENDIE

Elle est obligatoire à la mise hors d'eau de la construction.

DECLARATION ATTESTATION L'ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX

A la fin des travaux, il est obligatoire de déposer à la mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT). La mairie a alors un délai de 3 mois pour contester la déclaration si les travaux n'ont pas été effectués en conformité avec le permis de construire. A l'expiration d'un délai de 3 mois après le dépôt de la DAACT, il est conseillé de demander à la mairie une attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée.

CONSERVATION DES FACTURES

Il est nécessaire de conserver toutes les factures de travaux et d'achats de matériaux afin de pouvoir justifier du coût de construction de la maison en cas de revente et d'assujettissement à l'impôt sur la plus-value. Il faut conserver les factures (avec mention du NOM et ADRESSE de la construction) et non le ticket de caisse d'achat des matériaux.

PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE TRAVAUX

La réception de travaux est la condition de l'existence de la garantie décennale et le point de départ du délai de 10 ans de la garantie.

Il est nécessaire de signer un procès-verbal de réception de chantier avec toutes les entreprises ayant participé à la construction

EXONERATION DE TAXE FONCIERE

Pour bénéficier d'une exonération temporaire de taxe foncière sur le bâti, il est nécessaire d'envoyer l'imprimé H1 au service des impôts fonciers du lieu de construction, dans les 90 jours de l'achèvement des travaux.