

**Donato Sirignano**  
Avocat  
06.47.37.70.87  
[www.avvocatosirignano.com](http://www.avvocatosirignano.com)  
sirignano.donato@gmail.com

**Jonathan Durand**  
Avocat  
06.34.03.30.66  
[www.jonathandurandavocat.com](http://www.jonathandurandavocat.com)  
contact@jonathandurandavocat.com

## GUIDE PRATIQUE DE L'ACHAT IMMOBILIER (APPARTEMENT)



L'achat immobilier est une étape importante – pour beaucoup, l'investissement de toute une vie - et s'il est un moment où il faut faire attention aux détails et ne pas s'engager à la légère, c'est bien celui-là.





Car une fois le délai de rétractation dépassé - si applicable -, la marche arrière est généralement impossible.

Aussi, l'acheteur immobilier devra être particulièrement vigilant et pas seulement dans le domaine juridique.

S'il n'est pas accompagné personnellement par des conseils (professionnels du bâtiment, avocat, second notaire) – et même accompagné – il devra vérifier les aspects (i) économiques, (ii) techniques, (iv) juridiques et fiscaux de l'achat immobilier.

L'objet de ce guide est de fournir à l'acheteur un minimum vital avant de s'engager via une *check-list* des points d'attention<sup>1</sup> visant différents aspects de l'achat immobilier :






### 1. L'aspect économique

- € Prix de vente
-  Rédacteur de l'acte
-  Entremise immobilière
-  Banque et assurances
-  Dépenses à prévoir

### 2. L'aspect technique

-  Ouïe
-  Vue
-  Odorat
-  Toucher

### 3. L'aspect juridique

-  Conditions de l'emprunt
-  Offre et acte de vente
-  Copropriété
-  Urbanisme
-  Fiscalité

---

<sup>1</sup> Cet article se focalise sur l'achat simple (il n'est pas question de VEFA, CCMI, etc.), principalement d'un lot de copropriété.

## 1. L'aspect économique

Cet aspect est rarement négligé par l'acheteur mais au-delà du prix de vente du bien immeuble, certains détails peuvent échapper au non initié, notamment au titre de l'emprunt bancaire.

Synthétiquement, l'acheteur doit se questionner sur les points suivants :

### € Prix de vente

---

- Prix du marché (en général, la valorisation du bien immeuble est réalisée par l'agent immobilier chargé de la vente de l'immeuble).  
*L'acheteur peut se renseigner sur plusieurs sites internet dont un site du gouvernement qui recense les transactions qui ont eu lieu<sup>2</sup> (données transférées par les notaires) : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr>*
- Évaluer, dans la mesure du possible, les tendances du marché immobilier (tendances par ville, par type de bien, baisse/hausse des transactions immobilières, etc.).



### Rédacteur de l'acte

---

- Opportunité de la présence de deux notaires (ou d'un avocat et d'un notaire), chacun représentant l'intérêt de son client : c'est tout à fait envisageable, d'autant que la présence d'un second notaire n'augmentera pas les frais de notaire. Il n'y aura donc aucun surcoût.



### Entremise immobilière

---

- Qualifié par la pratique de mandat de vente, ce terme est utilisé pour qualifier un mandat d'entremise immobilière contenant ou non une clause par laquelle le mandataire a l'autorisation de vendre
- Mandat de recherche  
*Le mandataire aura seulement le pouvoir de rechercher de potentiels acquéreurs. Le mandataire n'aura aucun pouvoir de vendre et soumettra les offres d'achat au propriétaire de l'immeuble. En effet, en l'absence de clause expresse au mandat, l'agent immobilier ne peut pas s'engager sur l'opération prévue (article 72 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972)*
- Mandat de vente :  
*Dans ce cas, l'offre émise par le mandataire sera considérée comme une offre ferme (l'accord a d'ores et déjà été donné par le propriétaire de l'immeuble lors de la conclusion du mandat, il n'est donc pas nécessaire que celui-ci réitère son accord)*



### Banque et assurances

---

- Puis-je négocier un taux transférable avec ma banque<sup>3</sup> ?
- Quelle est la durée d'engagement de la banque s'agissant du taux ?

---

<sup>2</sup> Les prix ne peuvent être suffisamment appréhendés avec ce site internet compte tenu de la fraîcheur des données.

<sup>3</sup> Possibilité d'utilisation du prêt immobilier octroyé par la banque pour financer un autre bien immobilier : les caractéristiques du prêt initial – notamment le taux d'intérêt – sont conservées.

- Quel est le taux de l'indemnité de remboursement anticipé (IRA) appliqué ? (possibilité de la négociier)
- Quelle est la répartition entre le remboursement des intérêts et du capital (à vérifier sur la simulation de tableau d'amortissement de l'emprunt envisagé) ?
- Quels sont les frais de dossiers ? Dois-je faire appel à un courtier ?
- Quels sont les frais de garantie (banques) ?
- Dois-je prendre l'assurance emprunteur proposée par ma banque<sup>4</sup> ?
- Attention aux délais :
  - *Respecter scrupuleusement le délai de réflexion lors de l'acceptation de l'offre de prêt émise par la banque sous peine de devoir recommencer toute la procédure ;*
  - *Solliciter sa banque le plus rapidement possible pour obtenir une offre de prêt ;*
  - *Prévenir sa banque bien en amont et s'assurer de ce que l'appel des fonds sera réalisé en temps et en heure (idem en présence d'un apport personnel qui devra être viré sur le compte du notaire avant la signature de l'acte réitératif).*
- Se préparer à souscrire une assurance habitation
- Se renseigner sur l'opportunité d'une assurance dite « *protection juridique* » (attention aux exclusions de garanties pour certains domaines) qui peut être très utile dans le cadre d'une copropriété (il serait même opportun d'en souscrire une préalablement à la signature de la promesse de vente)

### Dépenses à prévoir

---

- Quel est le montant de l'indemnité d'immobilisation (attention, ce montant sera à verser lors de la signature de la promesse) ?
- Les frais d'agence sont-ils intégrés au prix affiché ? Ces frais d'agence peuvent être négociés (à l'image du prix de vente de l'immeuble)
- Des travaux sont-ils à prévoir ? Peut-on obtenir des aides<sup>5</sup> ? (si oui, vérifier le formalisme de la demande qui, non respecté, peut faire perdre le bénéfice desdites aides)
- Quel est le montant de la taxe foncière ? de la taxe d'habitation ?
- Quel est le montant des charges de copropriété ?
- Prendre en compte les frais de notaire qui viennent en sus du prix de vente.
 

*Par ailleurs, le notaire prend une provision pour régler les frais liés aux formalités de la vente. Elle est généralement plus élevée que les frais réels et la différence sera remboursée lors du décompte exact (environ dans les 6 mois qui suivent la vente).*

<sup>4</sup> Il est toujours envisageable de résilier l'assurance à chaque date anniversaire et de solliciter un autre organisme pour obtenir un taux plus avantageux.

<sup>5</sup> Exemple de listing des aides : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique>

## 2. L'aspect technique

Puisque le bien parfait n'existe pas, l'acheteur doit faire des concessions et établir une liste de défauts rédhibitoires.

Certains sites internet contiennent de nombreuses informations, notamment :

<https://www.geoportail.gouv.fr/>

<https://www.georisques.gouv.fr>

L'acheteur doit vérifier plusieurs points en faisant appel à ses sens :

### Ouïe

---

- Est-ce du double vitrage ?
- La rue située en dessous de l'appartement est-elle un passage emprunté par les pompiers ?
- Y-a-t-il à proximité de mon appartement un hélicoptère ? L'appartement est-il situé en dessous d'un couloir aérien ?
- Quels sont les commerces situés en face de mon immeuble et, le cas échéant, au rez-de-chaussée ?
- Des travaux sont-ils à prévoir dans la rue ?
- Y-a-t-il un banc public à proximité de ma fenêtre (bruits de discussions récurrents) ou un dépôt de verre ?
- L'immeuble se situe-t-il à proximité d'un métro/ligne ferroviaire (attention aux vibrations dans l'appartement), d'une école ?
- La chambre donne-t-elle sur la rue ou sur cour ?
- Se renseigner sur la date de construction de l'immeuble (l'année et les matériaux utilisés lors de la construction du bâtiment sont des indices pertinents) ;
- Ne pas hésiter à tester la porte d'entrée de l'immeuble (si l'appartement est au rez-de-chaussée ou au première étage) : le claquement de la porte peut parfois être entendu et raisonner dans les murs ;
- Visiter à plusieurs l'appartement : l'un au sein de l'appartement, l'autre à l'extérieur se déplaçant à plusieurs endroits de l'immeuble (celui qui est resté dans l'appartement pourra se rendre compte de l'isolation phonique si celui à l'extérieur est au téléphone par exemple) ;
- Visiter (i) l'appartement (ii) les parties communes et (iii) le quartier plusieurs fois et à plusieurs moments de la journée ;
- Effectuer des recherches sur internet (couloirs aériens, commerces à proximité, etc.) ;
- Se renseigner sur les nuisances auprès des voisins. Attention cependant car les voisins en question peuvent être à l'origine de troubles du voisinage (si tel est le cas et que l'acheteur constate cet état de fait – sans qu'il n'en ait été informé -, il aura la possibilité d'invoquer le dol du vendeur pour obtenir la nullité de la vente).

## Vue

---

- L'appartement est-il suffisamment lumineux (ne pas se baser simplement sur une visite, car l'exposition sera différente selon le moment de la journée) ?
- Aucun projet d'élévation s'agissant des immeubles en face de l'appartement convoité ?
- Vis-à-vis ?
- Quelle est l'exposition ? (Sud, Est, etc.)
- Y-a-t-il des enseignes lumineuses visibles de la fenêtre ?
- Présence de fissures ou plus grave de lézardes ? (dans l'appartement, façade, etc.)
- Quelle est la composition du sol (argile, sable, etc.) et est-ce en adéquation avec les fondations ?
- Quel est l'état du sol et du plafond ?
- Quel est l'état du système électrique ?
- Présence d'une antenne relais sur le toit ou à proximité/d'un NRO en RDC (dans l'hypothèse où ce point est important pour l'acheteur) ?
- Quelle est la surface habitable et quelle est la surface loi carrez ?
- Exceptionnellement, il peut être décelé sur la porte d'entrée la présence d'une bande collante rouge (ou trace d'une telle bande) – la présence d'une telle bande rouge peut signifier la mise sous scellés et parfois, l'occurrence d'un crime ;
- N'hésitez pas à prendre des photos ou vidéos (de l'appartement et des parties communes) et à solliciter vos proches et/ou des professionnels du bâtiment ;
- Vérifiez l'état de la peinture (une peinture neuve/enduit peut être un mauvais signe, dans le but par exemple de dissimuler l'humidité ou des fissures) ;
- Ne pas hésiter à se servir de *google street view* pour faire défiler les photographies du bâtiment sur plusieurs années (vous pourrez par exemple constater la présence de travaux telle année, de traces d'humidité sur façade, etc.) ;
- Si vous constatez une peinture verte, sur les murs de la copropriété par exemple, il peut s'agir d'une solution pour encapsulation de l'amiante (indice sur la présence d'amiante dans votre propre appartement).

## Odorat

---

- Y-a-t-il des commerces en rez-de-chaussée ou à proximité immédiate dans la rue ? une usine de traitement des déchets ?
- La copropriété est-elle bien entretenue s'agissant des déchets ?
- Y-a-t-il des odeurs de moisissure, d'humidité ? Le système d'aération est-il suffisant ?
- Vérifier la présence et le type d'usines/commerces à proximité ;
- Faire une partie de la visite avec les fenêtres ouvertes et une autre partie avec les fenêtres fermées.

## Toucher

---

- Quid de l'humidité de l'appartement (remontées capillaires, etc.) ? L'appartement dispose-t-il d'une cave ?
- Les parties communes sont-elles en bon état (toiture, murs, balcon, etc.) ?
- Présence d'amiante ? (date de construction de l'immeuble à vérifier : l'acheteur sera particulièrement vigilant s'agissant d'un immeuble construit dans les années 70)
- Présence de termites, mérules ? Quelles sont les conclusions des diagnostics (annexes à la promesse de vente) ?
- Inondations à proximité ? Zone inondable ?
- Quels sont les murs porteurs ? Quels murs peuvent être aménagés ?
- La chaleur y est-elle supportable l'été ? Possibilité d'installer une climatisation ?
- Vérifier l'isolation thermique : la température de certaines pièces est plus froide que d'autres ? au niveau des portes et fenêtres, décèle-t-on un échappement anormal de l'air ?
- Toucher les murs (s'ils sont froids et qu'ils ont été repeints récemment, il y a de fortes chances qu'il y ait de l'humidité) ;
- S'assurer de ce qu'au sein du diagnostic amiante, il y a bien eu prélèvements (carottage, etc.) et non seulement un contrôle visuel.

### 3. L'aspect juridique

Aspect le plus négligé de la vente immobilière, puisque nombreux sont les acheteurs qui considèrent le contrat de vente immobilière comme un contrat d'adhésion (signature en l'état sans négociation), c'est pourtant l'un des aspects les plus importants.

Un *listing* des points d'attention est plus complexe s'agissant de cet aspect compte tenu de l'étendue des points d'attention et de la complexité de la matière.

Pour autant, l'acheteur peut se focaliser sur les points suivants :

#### Conditions de l'emprunt

---

- Quelles sont les conditions générales de l'emprunt en cas de séparation ?
- Quelles sont les garanties sollicitées par la banque ?
- Quel montant dois-je solliciter auprès de ma banque en présence d'une condition suspensive d'obtention d'un emprunt bancaire ?

#### Offre et acte de vente

---

- Lors de l'offre, il faut formaliser les conditions suspensives conventionnelles qui seront contenues dans la promesse de vente.
- Quelles sont les conditions suspensives à prévoir pour ma protection ? (conditions relatives à l'emprunt, à l'obtention d'un permis de construire, à une autorisation qui doit être délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires, etc.) Ces conditions suspensives sont-elles rédigées dans mon intérêt exclusif ? (si tel est le cas, seul celui dans l'intérêt duquel la condition est stipulée peut y renoncer)

*De manière générale, il existe deux types de conditions suspensives : l'une légale (a), l'autre conventionnelle (b).*

a. Condition suspensive légale :

- *Droit de préemption du locataire/preneur<sup>6</sup> ;*
- *Droit de préemption urbain<sup>7</sup> ;*
- *Obtention d'un prêt (article L. 313-41 du Code de la consommation, étant précisé que cet article ne reçoit pas application en présence d'un acquéreur SCI).*

Conseils :

- *Si plusieurs prêts doivent être accordés (financement de l'immeuble et des travaux), il faut le préciser à l'acte ;*
- *Définir les termes employés (offre de prêt par exemple), préciser le formalisme de transmission de l'offre au promettant ;*
- *Prévoir un délai suffisamment long notamment en période de vacances (exemple : juillet / août) où le délai d'obtention d'un prêt y est généralement*

---

<sup>6</sup> En réalité, le droit de préemption n'est pas une condition suspensive (cette « condition » est insérée comme telle au sein des actes notariés mais vise un élément essentiel à la formation de la vente).

<sup>7</sup> Même commentaire que la cinquième note de bas de page. Il est précisé par ailleurs que la purge du droit de préemption de la SAFER ne peut être érigée en condition suspensive (article L. 143-5 du code rural et de la pêche maritime).

important ;

- Dans l'hypothèse où les parties ont conscience que le délai ne sera pas tenu, elles peuvent proroger le proroger avant l'expiration de celui-ci ;
- Côté vendeur, il convient d'insérer une clause obligeant l'acquéreur à informer le vendeur du refus de prêt ;
- Se pré-constituer la preuve de ce que la demande de prêt conforme est conforme aux conditions de la promesse ;
- Vérifier que la clause est régulière (exemple : non conforme aux dispositions de l'article L.341-41 du Code de la consommation par exemple).

b. Condition suspensive contractuelle :

- Obtention d'un prêt relais ;
  - Obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation préalable de travaux ;
  - Autorisation de travaux par l'assemblée générale des copropriétaires : attention, dans le cadre de travaux envisagés, il faut prendre conscience de ce qu'une assemblée peut faire l'objet d'un recours en nullité de 2 mois (et que les travaux sont parfois soumis à déclaration préalable ou permis de construire)
  - Absence de charges, servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique grevant le bien ;
  - Situation hypothécaire apurée lors de la vente et communication de la note de renseignement d'urbanisme ;
  - Accord pour changement de destination / usage de l'immeuble ;
  - Vente d'un autre bien servant à financer l'acquisition ;
  - Communication de diagnostics ne laissant pas apparaître d'amiante par exemple ;
  - Réalisation de travaux par le propriétaire actuel ;
  - Libération des locaux par le locataire ;
  - Confirmation de la surface ;
  - Obtention d'un prêt / vente d'un autre immeuble, pour le vendeur, si lui-même doit acheter un bien à financer grâce (i) au produit de la vente et (ii) à un prêt qu'il a sollicité ;
  - Attente de l'issue d'un procès (sauf si l'issue impacte les conditions de validité de la vente elle-même) ;
  - Répétition par acte authentique, paiement du prix<sup>8</sup>, etc.
- Qui doit acheter le bien ? (en direct ? indivision ? Quelles quotités ? par l'intermédiaire d'une SCI<sup>9</sup> ?) Et quelles en sont les implications ?
- En cas de concubinage et d'achat en indivision : se renseigner sur la protection de son concubin (par exemple, testament olographe couplé à un PACS pour ne pas avoir à subir le taux d'imposition de 60% sur la succession)
- Puis-je me rétracter ? (attention en présence d'un achat via une SCI)  
*En principe, délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation)*
- Travaux effectués depuis moins de 10 ans ?
- Travaux intervenus et à intervenir sur l'appartement ou dans les parties communes ?
- Constructions annexes avec autorisation ?
- Le règlement de copropriété autorise-t-il l'activité commerciale pour certains lots ?
- Jouissance ou propriété d'un jardin, parking, toit terrasse ?
- Partie privative, partie commune, partie commune spéciale, partie commune à usage exclusif ? (qualification par le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou un PV de l'assemblée ?)

<sup>8</sup> Attention à l'usage de cette condition et à sa formulation, à l'origine d'une jurisprudence abondante critiquée par une partie de la doctrine.

<sup>9</sup> Attention aux implications de ce choix pour l'achat, notamment au titre des règles protectrices du droit de la consommation.

- Présence d'un locataire dans les lieux ? (attention au bail dit « loi 1948 ») ;
- Clauses sur le débiteur des coûts/charges/dépenses : quelle est la répartition des charges de copropriété entre vendeur et acheteur ? Dettes du vendeur envers le syndicat ? Trop ou moins perçu issu de l'approbation des comptes ?

*Concrètement, le vendeur ou acquéreur pourra se retrouver créancier ou débiteur d'une somme, déconnectée du prix de vente.*

*En vertu de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, « Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties [...] ».*

*Il sera conseillé à l'acquéreur de solliciter, en sus de cet état, un état daté antérieur à la signature de toute promesse de vente.*

*Cet état daté contient des renseignements, fournis par le syndic lors de la vente d'un lot, mais ceux-ci ne sont donnés que sous réserve de l'apurement des comptes intervenant lors de l'approbation des comptes.*

*C'est seulement lorsque cette approbation des comptes sera intervenue qu'il sera possible de déterminer de façon définitive la situation comptable du propriétaire vis-à-vis du syndicat.*

*En effet, les comptes y seront apurés et en fonction des provisions versées, le propriétaire pourra se retrouver débiteur ou créancier d'un trop ou moins-perçu.*

*L'on comprend donc que les sommes dues par le vendeur au syndicat peuvent évoluer pendant la période comprise entre la délivrance de l'état daté et la vente.*

*Aussi, lors de la rédaction de la promesse de vente, acquéreur et vendeur peuvent renvoyer à l'application des règles légales qui désignent le débiteur/créancier de ces sommes (1) ou y déroger expressément (2), sans que ces dérogations ne soient opposables au syndic (3).*

#### a. La répartition légale

*En principe, le créancier/débiteur du trop/moins-perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes<sup>10</sup>.*

*Étant précisé que l'acquéreur ne sera considéré comme copropriétaire au regard du syndicat que lorsque la vente aura été notifiée au syndic<sup>11</sup>.*

*Aussi, si cette notification n'a pas eu lieu, le syndic peut considérer que le vendeur est toujours copropriétaire.*

#### b. Les aménagements conventionnels

*Les conventions entre parties, c'est-à-dire les clauses qui dérogent aux principes de répartition des charges fixées par des dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent, sont valables en vertu de l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967.*

*Cet aménagement sera opportun dans l'hypothèse où la vente intervient avant*

<sup>10</sup> Article 6-2, 3° du décret du 17 mars 1967.

<sup>11</sup> Article 6 du décret du 17 mars 1967.

*l'approbation des comptes.*

c. Les aménagements des parties inopposables au syndic

*Selon l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».*

*Cela signifie que le syndic n'est pas lié par les stipulations des parties à l'acte de vente et qu'il poursuivra le recouvrement des charges à l'encontre de l'acquéreur à compter de la date où celui-ci aura, vis-à-vis du syndic, acquis la qualité de copropriétaire, c'est-à-dire la date où la notification de l'acte de vente aura été effectuée.*

*Par conséquent, l'acquéreur ne pourra prétendre se soustraire au paiement de ces charges au motif qu'il n'est entré en possession que postérieurement.*

*Dans l'hypothèse où le vendeur, ancien copropriétaire, serait débiteur auprès du syndic, celui-ci pourrait obtenir le paiement de sa créance en formant opposition au paiement des fonds détenus par le notaire, dans les conditions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967.*

- Contentieux sur l'immeuble ?
- Quelles sont mes charges de copropriétés réelles ?
- Droit de jouissance ? Servitude ? Document d'urbanisme ? Situation administrative ? Situation hypothécaire ?
- Destination du bien ? (usage d'habitation ? commercial ?)
- Conditions de remise de l'indemnité d'immobilisation en cas d'échec de l'achat.
- Vices cachés :

a. Rappels

- *Article 1641 du Code civil : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »*
- *Le vice, qui doit exister avant la vente, soit rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine soit il diminue l'usage du bien à tel point que l'acheteur n'aurait pas procédé à l'achat ou l'aurait acquis à un prix moindre*
- *Article 1642 du Code civil : « Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. »*

b. Avant et pendant la vente :

- *Attention au caractère dissimulé du vice caché : s'il intervient en cours de vente, il peut être opportun de solliciter de votre notaire l'émission de réserves à ce titre.*
- *Il peut également être opportun de solliciter une réduction de prix (attention, car la modification substantielle de la promesse implique un nouveau délai de rétractation) ou refuser de signer l'acte (dans ce cas, attention à l'indemnité d'immobilisation et à l'assignation en constat de la vente).*
- *Soyez attentif aux annexes à la promesse de vente*
- *Attention également à la contre visite du bien car lors de celle-ci, l'acheteur peut constater des modifications de l'immeuble ou l'apparition de désordres qui n'étaient pas visibles lors de la première visite*

c. Après la vente :

- *Attention aux délais de prescription : l'assignation en référé expertise interrompt la prescription qui recommence à courir à compter de l'ordonnance*

de désignation de l'expert

- Modifications entre la promesse et l'acte authentique :  
*Attention, faire modifier la promesse par acte authentique peut générer un nouveau délai de rétractation (exemple : Cour de cassation, Troisième Chambre civile, Arrêt n° 1299 du 24 novembre 2016, Pourvoi n° 15-19.073)*
- De manière générale, l'acheteur devra étudier avec attention les annexes à la promesse et s'assurer de leur exhaustivité.

## Copropriété

---

- Vérifier la documentation :
  - Règlements de copropriété et modificatifs ;
  - État descriptif de division et plans ;
  - Procès-verbaux d'assemblée générale ;
  - Pré-état daté et état daté.
- S'assurer que le mandat du syndic est toujours en cours

## Urbanisme

---

- Quels sont les projets d'urbanisme à proximité de mon immeuble ?
- Se renseigner sur le PLU (et s'assurer de ce que la version consultée est la bonne)
- Vérifier que les travaux réalisés ont été autorisés

## Fiscalité

---

- Si je vends ma résidence principale et qu'une partie ou la totalité des fonds doit me permettre de financer un achat, suis-je éligible à l'exonération de l'impôt sur la plus-value ?
- Si je suis propriétaire d'un bien qui n'est pas ma résidence principale et que le fruit de la vente de mon immeuble doit servir à financer mon achat : est-ce que je remplis les critères du remploi – partiel ou total (exonération de l'impôt sur la plus-value) ?  
***Attention**, pour bénéficier de cette possibilité, l'acte notarié de vente du bien immeuble (celui dont le prix va servir à financer l'achat d'un autre bien) doit contenir des mentions obligatoires sous peine de perte de cette possibilité d'exonération. Par ailleurs, il faut absolument s'assurer de ce que les conditions sont remplies (se référer au BOFIP et aux consultations du CRIDON, sachant que l'application de cette exonération est la source de nombreuses incertitudes, notamment au titre des frais considérés comme du remploi).*
- Vais-je transmettre mon bien ? L'achat sous SCI n'est-elle pas plus avantageuse ?
- Application de l'IFI ?
- Qui est débiteur de la commission de l'agent immobilier ?
  - Si c'est l'acquéreur qui doit la verser, alors la commission ne s'ajoute pas au prix d'achat et ne fait pas l'objet du droit d'enregistrement ;
  - Si le mandat prévoit que c'est le vendeur qui est débiteur de la commission mais que c'est l'acquéreur qui verse la somme, le prix est augmenté et la totalité est soumise aux droits d'enregistrement ;
  - Enfin, si le vendeur est débiteur et verse la commission, alors les droits d'enregistrement ne s'appliquent pas (étant précisé que généralement, dans cette hypothèse, le vendeur inclus en réalité cette commission dans le prix de vente).
- S'agissant des biens meubles vendus concomitamment, il ne s'y appliquera pas de droit d'enregistrement si un prix a été fixé explicitement pour chaque meuble dans l'acte.