



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
délivrée le 28/03/2019 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière : QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Cruzilles Jerome
Tél: 06.50.75.27.22.
jerome@abafim.com

Information Juridique



Le Mandat Immobilier.



Le mandat immobilier est un contrat régi par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972 .Il est très encadré.

Le Mandat est l'acte par lequel une personne, ou société (le(s) vendeur(s)) appelé mandant, charge un tiers , appelé mandataire, d'accomplir en son nom et pour son compte une mission.

Le propriétaire immobilier charge l'agent immobilier de lui trouver un acquéreur en vue de lui vendre le bien immobilier à un certain prix, moyennant quoi l'agent immobilier pourra percevoir une rémunération.

il existe trois types de mandat avec des variantes :

**Mandat Prestige, Mandat Offmarket, Mandat commission forfaitaire 6 000 €
Mandat indivision, Mandat signé à l'agence, Mandat SCI, Mandat international.**

Le mandat de vente simple:

C'est une convention signée entre le vendeur (le mandant) et l'agent immobilier (le mandataire). Le vendeur garde le droit de vendre lui-même son bien et de signer des mandats avec d'autres agences immobilières. Les honoraires seront dûs seulement à l'agence qui aura permis la réalisation de la vente.

Le mandat de vente semi exclusif:

il s'agit d'un contrat signé entre le mandant et une seule agence immobilière. L'agence dispose d'une exclusivité vis à vis des autres agences immobilières, mais le mandant se réserve la possibilité de vendre lui même son bien avec une rétrocession de commission partielle à l'agence pour avoir trouvé l'acquéreur.

Le mandat de vente exclusif:

Le mandant accorde sa confiance à un seul mandataire et il ne peut lui même vendre son bien. Cela assure au mandataire le monopole de la transaction car lui seul pourra négocier.

Les conditions de validité du mandat de vente:

Le mandat de l'agent immobilier doit être établi par écrit **en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt.**

La détention du mandat écrit doit être préalable à toute publicité, et dès que l'agent immobilier veut visiter avec un acquéreur.

Les mentions obligatoires:

- L'état civil complet du mandant
- Un numéro de mandat unique.
- La dénomination complète du mandataire: (représenté par l'agent commercial indépendant) Cruzilles jerome et le numéro de Siret: 846557789 inscrit au RCS de Tarbes.
- L'objet du mandat, le bien concerné (adresse postale, référence cadastrale, numéro de lot) superficie pour les biens en copropriété.
- Le prix honoraire d'agence inclus et les honoraires de l'agence.
- Les conditions de détermination de la rémunération de l'agent immobilier et la personne qui en aura la charge (vendeur ou acquéreur)
- Le numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle
- Les signatures des parties (avec mentions lu et approuvé bon pour mandat et mandat accepté pour le mandataire , ainsi que la date et lieu de signature)
- Les droits et obligations des parties.
- La durée du mandat.

IMPORTANT

Le mandat Abafim est valable pour une durée de trois mois irrévocables avec tacite reconduction et avec un délai maximum de deux ans.(sous réserve du respect de la mention légale).

Lorsqu'un propriétaire annule l'exclusivité le mandat n'est plus valable il faudra refaire un mandat de vente simple avec un nouveau numéro de mandat.

Le numéro de mandat doit être inscrit sur le registre des mandats (pour nous Aby) le jour même de la signature du mandat, il ne peut être antérieur ou postérieur à la date de signature du mandat.

Lorsque le mandat est conclu hors des locaux de l'agence immobilière, la loi relative aux démarches à domicile doit être respectée et utiliser le mandat « démarchage ». Le vendeur bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours. Notre mandat devient donc définitif après une durée de 15 jours, et irrévocable pour une période de 3 mois.

Si le mandat est signé à l'agence le vendeur n'a pas de faculté de rétractation le mandat est irrévocable pour une période de trois mois.(Dans ce cas il faut utiliser les mandats signés à l'agence qui ne comporte pas la faculté de rétractation pour le vendeur.

vérifier les capacités du vendeur (tutelle curatelle) si doute demander l'attestation d'assurance du bien.

Mettre les zéros pour les mentions mots rayés, lignes, chiffres,...

Le respect des conditions de fond et de forme du mandat permet à l'agent immobilier de garantir ses honoraires.

Les documents à demander pour la prise de Mandat

.Pour un Bien sans copropriété



1. Les documents relatifs au droit de propriété du vendeur :

Son titre de propriété afin de justifier qu'il est bien propriétaire du bien et qu'il peut donc le vendre, il en existe plusieurs: le titre de propriété , l'attestation de propriété établi par le notaire après l'acte final, l'acte de donation et la taxe foncière dans une moindre mesure.

2. Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur :

Le livret de famille ou extrait d'acte de naissance, la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, l'adresse, etc.

3. Les documents relatifs aux gros travaux réalisés ou pour un bien de moins de 10 ans

Le vendeur doit justifier avoir obtenu les autorisations administratives, Permis de construire, déclaration de travaux et déclaration d'achèvement de travaux. Si la construction a été réalisée par un constructeur : Contrat du constructeur avec sa garantie décennale, garantie dommage Ouvrage si elle a été souscrite, Si la construction a été réalisée par des artisans : facture des artisans qui ont bâtis le bien et pour chaque artisan leur garantie décennale.

Dans le cadre d'un bien en auto construction le vendeur devra assurer le bien jusqu'à ses 10 ans.

4. Le Contrôle de l'assainissement pour un assainissement autonome ou collectif:

Contrôle de l'assainissement collectif est réalisé par la société concessionnaire du réseaux d'eau potable, exemple Veolia, La Saur, La Lyonnaise des Eaux.

Pour un bien ayant un assainissement autonome, le contrôle est réalisé par le service du Spanc pour vérifier la conformité de l'installation d'assainissement .

5. Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Il comporte obligatoirement le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques et le cas échéant le constat de risque d'exposition au plomb, l'état relatif à l'amiante, l'état parasitaire, l'état des installations de gaz et d'électricité si elles datent de plus de 15 ans et le nouveau diagnostic informant du risque de présence de mэрule.

Les documents à demander pour la prise de Mandat

Pour un Bien en copropriété.



1. Les documents relatifs au droit de propriété du vendeur :

Son titre de propriété afin de justifier qu'il est bien propriétaire du bien et qu'il peut donc le vendre, il en existe plusieurs: le titre de propriété , l'attestation de propriété établi par le notaire après l'acte final, l'acte de donation et la taxe foncière dans une moindre mesure.

2. Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur :

Le livret de famille ou extrait d'acte de naissance, la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, l'adresse, etc.

3 Règlement de copropriété + modificatifs éventuels,

- **Carnet d'entretien de l'immeuble et diagnostics parties communes,**
- **Pré état daté** (informations financières concernant la copropriété),
- Photocopie des **3 derniers Procès Verbaux d'Assemblées Générales,**
- Photocopie des **4 derniers relevés trimestriels de Charges,**
- Photocopie du **budget annuel de la copropriété (sur 2 ans),**
- Photocopie de l'**Impôt Foncier** et de la **Taxe d'Habitation,**

4. Les documents relatifs aux travaux réalisés sur le bien vendu (par exemple la réunion de lots) :

Le vendeur doit justifier avoir obtenu les autorisations administratives et celles de la copropriété (procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires) relatives à ces travaux.

5. Le mesurage du lot vendu (ou certificat «loi Carrez »).

Il sert à informer l'acquéreur de la superficie du lot de copropriété qu'il achète.

Le vendeur d'un tel lot doit en indiquer la superficie.

Nous ne sommes pas compétents pour mesurer un bien en copropriété, nous devons nous servir de l'attestation de superficie.

6. Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Il comporte obligatoirement le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques et le cas échéant le constat de risque d'exposition au plomb, l'état relatif à l'amiante, l'état parasitaire, l'état des installations de gaz et d'électricité si elles datent de plus de 15 ans et le nouveau diagnostic informant du risque de présence de mэрule.

Vente d'un Bien reçu par Donation



Pour un Bien reçu par Donation, il est indispensable de voir l'acte de donation, en entier, et de contrôler certains points pour savoir si la vente pourra se réaliser.

Il faudra regarder avec attention si dans l'acte il y a une clause d'interdiction d'aliénation et d'hypothéquer.

Si cette clause est présente dans l'acte de donation l'accord du ou des donataires est indispensable pour la signature du compromis de vente mais il est préférable d'avoir l'accord du donataire dès la prise du mandat.

Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

En raison des charges ou réserves stipulées aux présentes, les DONATEURS, leur vie durant, interdisent formellement aux DONATAIRES, d'aliéner sans leur concours, les biens attribués, à peine de nullité de ces aliénations (vente, hypothèque, nantissement, donation, apport en société...).

Exemple de clause type dans un Acte de Donation :

Il y a également d'autres clauses qu'il est intéressant de contrôler sur l'acte de donation:

Exclusion de communauté

Le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que LE BIEN restera propre à Madame Sonia _____ Monsieur Stéphane _____ et à Mademoiselle Joëlle _____ DONATAIRES, avec toutes les conséquences attachées à cette qualification, quel que soit le régime et les conventions matrimoniales que ce dernier adopterait s'il venait à se marier.

Clause d'exclusion de communauté:

- Cette clause exclu du patrimoine d'un couple mariée le bien reçu en donation quel que soit le contrat de mariage établi antérieurement.

•

Le Droit de Retour:

Droit de retour

Les DONATEURS réservent expressément, chacun en ce qui le concerne, le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil sur tous les biens par eux donnés, pour le cas où les DONATAIRES copartagés, ou l'un d'eux, viendraient à décéder avant eux sans descendance.

Les Deux clauses ci-dessus ne peuvent empêcher la vente à elles seules. Seule la clause d'aliénation nécessite l'accord du donataire pour que la vente puisse se réaliser

Définition: Usufruit - nue propriété et pleine propriété



La division de la pleine propriété s'appelle un démembrement

-Nous la retrouvons principalement lors d'un acte de donation en vue de préparer une succession. (en général les enfants reçoivent des parents la nue propriété de leurs parents par un acte de donation et les parents deviennent usufruitiers)

-Lors du décès d'un des propriétaires qui par testament lègue l'usufruit au conjoint survivant.

La nue propriété:

La nue propriété est la propriété d'un bien sans en avoir l'usage:

Le nu propriétaire ne peut ni habiter le bien ni le louer, le nu propriétaire peut toutefois vendre la nue-propriété mais cela demande très souvent l'accord de l'usufruitier qui a donné le bien par acte de donation et qui souvent interdit de vendre sans son accord

L'usufruit:

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont une autre personne dispose de la nue propriété, à condition d'en assurer la conservation.

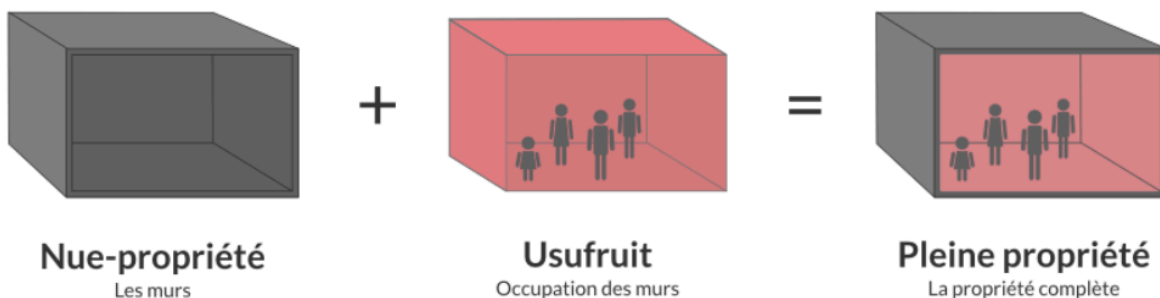
- L'usufruitier peut habiter le bien.
- il peut également louer le bien et en toucher le montant des loyers.

il devra veiller à la bonne conservation du bien,
payer la taxe foncière et la taxe d'habitation si il y habite
faire toutes les réparations d'entretien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propiétaire

La pleine propriété:

La pleine propriété est le droit d'utiliser le bien, d'en disposer et d'en percevoir les revenus. En somme la pleine propriété = l'usufruit + la nue propriété.

Il est donc important de toujours vérifier si le propriétaire possède bien la pleine propriété du bien qu'il nous présente, si il possède seulement la nue propriété il faudra demander l'acte de donation pour voir si l'accord de l'usufruitier est nécessaire, et dans ce cas, faire signer le mandat par l'usufruitier également.



Différences entre usufruit, nue propriété, pleine propriété

Droits sur le bien	Pleine propriété	Nue-propiété	Usufruit
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui	Oui	Non
Utiliser un bien (l'occuper, par exemple)	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Oui	Non	Oui

- **Pour un Bien en SCI :**



- **Il faudra demander tous les documents classiques selon la nature du bien (Copropriété ou non) .**

Selon si on est sur une maison individuelle ou un bien en copropriété .

Il faudra en plus demander :

Le Kbis:

L'extrait Kbis est la carte d'identité de l'entreprise.

Il comporte les mentions suivantes : greffe d'immatriculation, numéro d'identification SIREN, raison sociale, sigle, enseigne, forme juridique, montant du capital social, devise, adresse du siège,

durée de la société, date de constitution, code APE, activité détaillée, adresse du principal établissement, nom de domaine ainsi que nom, prénom, date de naissance, commune de naissance, nationalité et adresse du dirigeant. Ces informations pouvant évoluer, un extrait Kbis de moins de 3 mois est généralement demandé pour les actes officiels.

Vérifier le statut de la Sci et demander le compte rendu de la dernière assemblée générale de la Sci :

Il est indispensable de consulter les statuts de la SCI pour pouvoir contrôler si le gérant à tous pouvoirs sur le bien pour engager seul la vente du bien. En effet dans les statuts des SCI il est souvent intégré une clause interdisant la vente d'un bien sans l'accord de tous les associés, dans ce cas il faudra demander le rapport de l'assemblée générale donnant pouvoir au gérant pour engager la vente. Il faudra rédiger le mandat en notant comme propriétaire la SCI et faire signer le client en qualité de gérant de la SCI.

Le fait de demander la dernière assemblée générale permet de vérifier que le gérant est toujours le même et qu'il n'a pas changé.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants :

Contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, participer à la fondation de société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la société au-dessus d'une somme 3500 euros. Le non-respect par un gérant de ces dispositions constitue un juste motif de révocation.

Une SCI ayant pour statut la vente et location de biens immobiliers ne bénéficie pas de la clause de rétractation après la signature d'un compromis de vente car c'est une entreprise et non un particulier.

Cas particulier de la vente du domicile familial.



L'article 215 du Code Civil prévoit que les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille.

Autrement dit, même si vous êtes seul propriétaire de votre appartement vous ne pourrez pas en faire ce que vous voulez dès lors qu'il a servi de logement familial (résidence principale) .

En effet la loi protège le logement familial des époux pour éviter qu'un conjoint et éventuellement les enfants ne se retrouvent à la rue par la seule volonté de l'époux propriétaire.

En cas de séparation, vous devrez d'abord engager une procédure de divorce afin d'obtenir la jouissance du domicile conjugal et de pouvoir en disposer.

A défaut, si vous avez loué votre appartement ou si vous avez signé une promesse de vente pour le vendre sans que votre conjoint n'ait donné son accord, votre acte est nul.

Le conjoint qui n'a pas donné son accord pourra engager une action en nullité dans l'année à partir du jour où il aura eu connaissance de l'acte. Si le divorce a déjà été prononcé, l'époux qui découvre cette « fraude » pourra encore demander la nullité de l'acte mais au maximum dans l'année suivant la dissolution du régime matrimonial. Après il sera trop tard et l'acte sera incontestable.

Cette disposition s'applique même si un seul des époux est propriétaire et même en cas de contrat de mariage prévoyant la séparation des biens stricte.

La Plus value Immobilière.



La plus-value réalisée à l'occasion de la vente d'un bien immobilier est en principe imposable. Mais des exonérations, accordées en fonction de la nature du bien (résidence principale, par exemple) ou de la situation personnelle du vendeur existent. Le régime fiscal de la plus value immobilière a subi plusieurs modifications ces dernières années.

L'imposition des plus-values immobilières ne concerne pas la vente d'une résidence principale (exemptée à 100 %), mais concerne la vente de tout autre bien immobilier (résidence secondaire, bien non habité ou ayant été mis en location) à l'exception des biens d'une valeur inférieure à 15 000 €.

Biens exemptés



- résidence principale
- bien d'une valeur < 15 000 euros
- bien détenu depuis +30 ans

Bien concernés



- tous les autres biens immobiliers

Cas Particulier:

Autre cas que la résidence principale dans les quatre ans qui précèdent la cession et si tout ou partie de celle-ci est réinvestie dans un délai de deux ans, dans l'acquisition de la résidence principale du vendeur. Si le emploi est partiel, l'exonération de plus-value est proportionnée à la fraction du prix de cession qui est effectivement remployée.

Personnes âgées ou invalides de condition modeste.

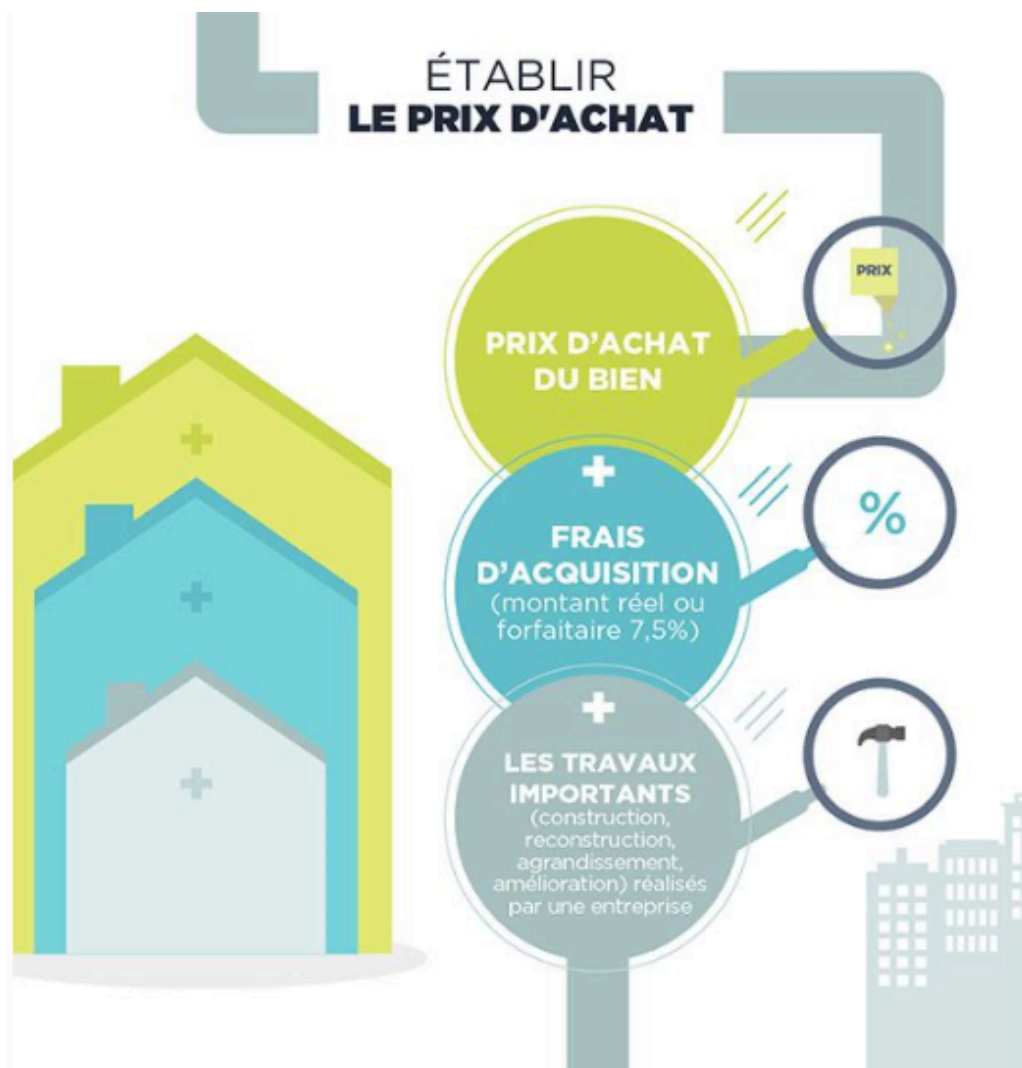
Quel que soit le bien immeuble que vous vendez, en tant que retraité, la plus-value peut être exonérée si l'avant dernière année précédant celle de la cession (exemple : revenus de l'année 2014 pour une cession en 2016) :

- A condition que le revenu fiscal de référence n'excède pas: 13 539 €
- vous n'étiez pas passible de l'ISF.

Sous les mêmes conditions, les personnes titulaires de la carte d'invalidité (invalidités de 2ème et 3ème catégorie, bénéficient également d'une exonération de leur plus-value .

Détail du calcul de la plus-value immobilière

L'équation prix de vente – prix d'achat = plus-value n'est pas aussi simple que cela. Pour calculer la plus-value immobilière, il faut tout d'abord établir le prix d'achat qui servira de base au calcul. En effet, celui-ci ne se résume pas au prix d'achat du bien : on peut lui rajouter certains éléments, et en déduire d'autres.



Les travaux pris en compte :

- ne doivent pas être des travaux de simple rafraîchissement (peintures) ;
- doivent avoir été réalisés par une entreprise avec facture ;
- ne doivent pas avoir déjà été pris en compte dans l'imposition sur le revenu (si le vendeur a généré un déficit foncier, par exemple).

Par ailleurs, si la vente a eu lieu plus de 5 ans après l'achat, les travaux peuvent être forfaitairement évalués à 15 % du prix d'acquisition, sans avoir de justificatifs à fournir.

Pour procéder au calcul de la plus-value immobilière, le prix de vente doit également être ajusté :



Le prix de vente faisant référence est celui indiqué dans l'acte de vente. Une fois les frais de cession déduits.

Calcul: Prix d'achat + Frais de notaire + travaux
Moins le prix de vente , la commission d'agence et les frais de vente (diagnostics techniques et Spanc)

il existe des abattements par rapport à la durée de détention du bien. A partir de la 6^{ème} année de détention, un abattement est pratiqué sur la plus-value imposable.

Il existe deux types de taxation:

La taxation sur les impôts sur le revenu à : 19 %

La taxation pour les prélèvements sociaux à : 17,2 %

L'exonération complète de taxation est acquise au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Simulation:

L'impôt sur la plus-value de votre vente s'élève à 1.277 €

Prix de vente	200.000 €
Prix d'acquisition	160.000 €
- forfait travaux de 15% *	24.000 € (durée de détention >= 5 ans)
- frais d'acquisition **	12.000 €
Plus-value brute	4.000 €

Impôt sur le revenu	
Plus-value après abattement de 18 %	3.280 €
Taux d'imposition de 19 %	
Montant total pour l'impôt sur le revenu	623 €
Montant de la surtaxe	0 €

Prélèvements sociaux	
Plus-value après abattement de 4.95 %	3.802 €
Taux d'imposition de 17.2 %	
Montant total pour les prélèvements sociaux	654 €

Pour pouvoir calculer facilement la plus value immobilière il existe des simulateurs: <https://www.pap.fr/vendeur/calcul-plus-value-immobiliere>

Abattement pour l'impôt sur le revenu:

L'abattement pour durée de détention pour l'impôt sur le revenu

Durée de détention	Abattement
Entre 0 et 5 ans	0%
6 ans	6%
7 ans	12%
8 ans	18%
9 ans	24%
10 ans	30%
11 ans	36%
12 ans	42%
13 ans	48%
14 ans	54%
15 ans	60%
16 ans	66%
17 ans	72%
18 ans	78%
19 ans	84%
20 ans	90%
21 ans	96%
22 ans	100%

Source : Direction générale des Impôts

Abattement pour les prélèvements sociaux:

L'abattement pour durée de détention pour les prélèvements sociaux	
Délai de détention	Pourcentage d'abattement
Jusqu'à 5 ans de détention	0%
6e année	1,65%
7e année	3,30%
8e année	4,95%
9e année	6,60%
10e année	8,25%
11e année	9,90%
12e année	11,55%
13e année	13,20%
14e année	14,85%
15e année	16,50%
16e année	18,15%
17e année	19,80%
18e année	21,45%
19e année	23,10%
20e année	24,75%
21e année	26,40%
22e année	28%
23e année	37%
24e année	46%
25e année	55%
26e année	64%
27e année	73%
28e année	82%
29e année	91%
30e année	100%

Source : Direction générale des impôts

Nouvelle Disposition concernant le Contrôle de L'assainissement



Collectif.

Les collectivités sont de plus en plus nombreuses à vouloir s'assurer, lors de la vente d'un bien, qu'il est bien raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Les collectivités, pour rendre le contrôle de l'assainissement collectif obligatoire, prennent des arrêtés municipaux qui obligent à effectuer le contrôle pour tout bien situé sur la commune.

Cela permet à la commune de vérifier également que les eaux pluviales ne sont pas envoyées dans le réseaux d'assainissement afin d'éviter la saturation du réseau en cas de forte pluie.

Les Notaires afin de « protéger » les clients l'exige de plus en plus car sur le compromis de vente ils font déclarer aux vendeurs que le bien est correctement raccordé .

Jurisprudence:

Des époux vendent une maison dont l'acte de vente déclare qu'elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Une fois dans les lieux, les acquéreurs constatent que ce raccordement n'est que partiel. Un WC, une salle de bains, les machines à laver le linge et la vaisselle ne sont pas reliés au réseau. Ils saisissent la justice pour obtenir réparation. La cour d'appel condamne les vendeurs à les indemniser : 11 000 € en paiement des travaux de raccordement



EXTRAIT
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers : 23

En exercice : 23

Présents : 19

Votants : 21

Séance du 25 septembre 2015

Date de convocation : 21/09/2015

Date d'affichage : 21/09/2015

Présents : M. LEHMANN, Mme LOUBRADOU, M. GENDULPHE, Mmes CANO-CRÉAC'H, MARCHE, MM. CAZAJOUS, TISNÉ, Mme MIRAVETE, M. RIBAUT, Mme PAULIN-SOURDAINE, M. SERRES, Mme MARQUIÉ, MM. CONAN, VAZ, CHAIZE, Mmes HAUROU-BEJOTTES, GROS, Mmes BALDINI, ANCLADES-IGUAZ

Absents ayant donné procuration : Mme DUBARRY à Mme MIRAVETE —
Mme LAURENT à Mme BALDINI

Absents excusés : MM. CERCLÉ, ROHRER,

Secrétaire de séance : M. TISNÉ



**DÉLIBÉRATION N° 4 : ASSAINISSEMENT COLLECTIF : INSTAURATION DU
CONTROLE DE CONFORMITE DES INSTALLATIONS LORS D'UNE CESSION
IMMOBILIERE**

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L271-4 et suivants établissant la liste des diagnostics à joindre à l'acte de vente lors des transactions immobilières,

Vu le Code de la Santé Publique, notamment ses articles L. 1331-1 et suivants, établissant le contrôle de la collectivité sur les branchements à l'assainissement collectif,

Vu le règlement départemental des Hautes Pyrénées ;

Vu le règlement d'assainissement collectif en vigueur ;

Considérant que la Commune d'Odos a confié l'exploitation, l'entretien et la maintenance des installations d'assainissement collectif eaux usées ainsi que la réalisation des branchements neufs à la Compagnie Générale des Eaux VEOLIA EAU, objet des présentes délibérations ;

Considérant que ce contrôle s'inscrit dans une véritable démarche de lutte contre la pollution visant à :

- **supprimer** les rejets directs d'eaux usées en milieu naturel,
- **réduire** les entrées d'eaux parasites dans les réseaux d'eaux usées,

- **améliorer** le fonctionnement de la station d'épuration de TARBES en réduisant la variabilité des volumes à traiter et la dilution des effluents par temps de pluie,
- **identifier** les habitations non raccordées
- **assurer** au futur acquéreur la conformité de l'assainissement

Ce contrôle aura notamment pour objectif de vérifier les points suivants :

- Le système de collecte des eaux usées du bien immobilier doit être correctement raccordé au réseau public d'eaux usées (contrôle du branchement d'assainissement y compris installations intérieures),

- En zone séparative (réseau d'eaux usées distinct du réseau d'eaux pluviales), aucune eau pluviale ne doit être rejetée au réseau de collecte des eaux usées,

Considérant que la surveillance permanente des réseaux d'assainissement, peut conduire, en cas de non-conformité entraînant une pollution, à engager des poursuites, pouvant entraîner une mise en demeure de réaliser des travaux, suivie de sanctions financières et judiciaires.

Considérant que ce contrôle sera assuré par la Compagnie Générale des Eaux VEOLIA EAU

Entendu l'exposé de Madame Loubradou,

Après en avoir délibéré par 19 voix pour, 2 voix contre (Mmes Baldini et Laurent) et 0 abstention, le Conseil Municipal :

APPROUVE le contrôle de conformité des installations lors d'une cession immobilière à compter du 1^{er} octobre 2015.

PRECISE que le prix de la visite de conformité s'élèvera à 125 € HT.

Fait et délibéré à ODOS.

Pour copie conforme.

Le Maire,

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE
Transmise à la Préfecture le : 01/10/2015
Publiée ou notifiée le : 01/10/2015
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME

Le Maire,



Jean-Michel LEHMANN