

# IMMOBILIER

## les précautions à prendre avant d'acheter

**Faut-il passer par une agence immobilière, un notaire ? De quelles garanties dispose l'acheteur ? Pour répondre à ces questions nous avons interrogé maître Duarte de Lima Mayer, avocat à Lisbonne.**

**Que signifient les mesures : surface privée brute (ABP) et surface utile ?**

**Maître Duarte de Lima Mayer :** La superficie est un critère important pour l'achat d'un appartement. Parfois, les annonces présentent la superficie brute du bien immobilier et calculent le prix au mètre carré sur cette base. Cette mesure figure également sur « la caderneta predial », le document fiscal de l'appartement ou sur le « certidão do registo predial », le certificat d'enregistrement foncier. Contrairement à la France, qui se base sur la loi Carrez, la surface brute inclut les murs extérieurs de l'immeuble. Elle est donc forcément supérieure à la surface utile qui mesure le périmètre intérieur, c'est-à-dire la surface réelle d'habitation.

**Quelles démarches peut-on effectuer ?**

**DLM :** Dans les quartiers historiques de Lisbonne, il est fréquent que les dimensions, basées sur des relevés de mesure anciens, effectués avec des instruments peu précis, comportent des erreurs. Lorsque vous effectuez des visites, munissez-vous d'un mètre de laser pour reprendre les côtes exactes. Il peut aussi être utile de récupérer le plan d'origine en mairie, de se renseigner sur la légalité de la construction ou sur les projets immobiliers voisins. Vous pouvez confier cette mission à un architecte qui vérifiera les vraies dimensions et l'état de conservation de l'immeuble, des canalisations, de l'électricité ou encore la présence éventuelle d'infiltration. Toutes ces démarches doivent être effectuées avant la signature de la promesse de vente (CPCV).

**L'inexactitude des mesures permet-elle de rompre une promesse d'achat ?**

**DLM :** Non. Après la signature du CPCV, si vous constatez que les mesures indiquées sont inexactes, vous ne pourrez pas mettre fin à la promesse d'achat. Cependant il est possible d'introduire dans le CPCV des clauses imposant la vérification des aires et leur correction éventuelle dans les documents. Si l'immeuble est encore en construc-

tion et que la vente se fait sur plan, il est fréquent que les surfaces soient modifiées en cours de travaux. Dans ce cas, le CPCV précise la variation maximale des surfaces acceptables par les parties.

**Faut-il préférer un bien neuf ou ancien ?**

**DLM :** C'est avant tout une question de goût. Les immeubles anciens ont plus de charme surtout dans les quartiers historiques de Lisbonne. Du point de vue fiscal, l'ancienneté d'un bien influe sur l'impôt municipal (IMI). Les immeubles récents, à l'IMI plus conséquent, proposent souvent un meilleur niveau de confort acoustique, thermique et isolant. Dans tous les cas n'hésitez jamais à demander des informations complémentaires à l'administration ou aux archives.

**« Si vous constatez que les mesures indiquées sont inexactes, vous ne pourrez pas mettre fin à la promesse d'achat. »**

**L'existence d'un syndic est-elle une sécurité pour l'acheteur ?**

**DLM :** En principe oui, mais il est recommandé de se renseigner sur le syndic. Les entreprises de gestion ont des niveaux de compétence très variables et les situations de conflit au sein des condominiums sont fréquentes. Il est important que ces fonctions soient confiées à de vrais professionnels choisis par la majorité des propriétaires. N'hésitez pas à vous informer avant l'achat sur la qualité du gestionnaire, l'existence ou non de conflit, le règlement de copropriété, demander les derniers relevés de charge et la quote-part du bien que vous souhaitez acquérir.



Duarte de Lima Mayer

### Recommandez-vous de traiter avec le propriétaire ou de passer par une agence immobilière ?

**DLM :** Les ventes sans médiation immobilière sont rares. Si l'agence immobilière est compétente, même si cela implique des frais supplémentaires, la gestion administrative peut être plus efficace. Dans tous les cas, avec ou sans intermédiaire, l'important est de vérifier l'authenticité et la présence de tous les documents, car les risques restent les mêmes dans les deux cas.

### L'agence immobilière n'est donc pas responsable contractuellement des informations qu'elle fournit ?

**DLM :** La médiation immobilière est régie par des lois. Et les agents sont censés vérifier les informations qu'ils fournissent au client. En théorie, l'agent supporte la responsabilité d'une fausse information. En cas de contestation, le client doit porter plainte auprès de l'institution publique qui accorde les licences. De même, chaque agence immobilière doit détenir une assurance responsabilité civile pour les éventuels dommages causés.

### Est-il préférable de faire appel à un avocat avant d'acheter ? Et pourquoi ?

**DLM :** Oui. L'avocat connaît la législation et les droits et devoirs de chacune des parties. Il peut aider à prendre la meilleure décision ou mettre en place des mesures qui assurent la défense des intérêts du client. Il peut intervenir dans la négociation, suggérer des stratégies, formaliser les contrats, vérifier la légalité de l'immeuble, la conformité

des documents ou encore conseiller sur les paiements ou les aspects fiscaux.

### Le passage devant notaire est-il obligatoire

**DLM :** Il ne l'est pas, car des actes de vente certifiés par un avocat suffisent, mais il est vivement conseillé. Le notaire apporte un statut public aux documents qu'il certifie et son impartialité est une garantie de sécurité. Il est donc conseillé de faire appel à un avocat et à un notaire pour de meilleures garanties.

### Quels travaux sont autorisés sans demande à la mairie ?

**DLM :** En général, les travaux intérieurs qui n'impliquent pas de modification structurelle sont permis. Mais dans certaines zones historiques classées, comme à la Baixa Pombalina, cette loi ne s'applique pas et il est préférable de prendre conseil auprès d'un spécialiste – attention aux arnaqueurs – pour éviter les ennuis, la dénonciation d'un voisin et l'arrêt des travaux, exigés par la mairie. Même si les demandes de licence pour rénover un bien peuvent prendre très longtemps. N'oubliez pas de prévenir le syndic et d'apposer une affiche dans l'immeuble prévenant de la nuisance possible des travaux. Pour les immeubles neufs, les garanties du constructeur sont de cinq ans sur le bien et deux ans pour l'électroménager.

• **YETTY HAGENDORF**