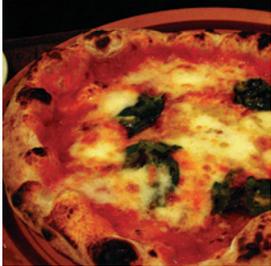




Estero



VADÉMÉCUM VENTE ACHAT EN ITALIE



Sommaire

ACHETER OU VENDRE	3
COMMENT CHERCHER OU VENDRE UN BIEN IMMOBILIER	3
Comment acheter et vendre par le biais d'un intermédiaire professionnel	3
Agent immobilier	3
Mandataire	4
Conseils utiles	5
LA DOCUMENTATION RELATIVE À LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS	7
TITRE DE PROPRIÉTÉ OU DE PROVENANCE.....	7
Renseignements d'urbanisme.....	7
Renseignements cadastraux.....	7
Aspects liés à la copropriété.....	8
Certifications d'installations	8
Certification Énergétique.....	8
LES PHASES DE L'ACHAT ET/OU DE LA VENTE	10
LA NÉGOCIATION.....	10
La proposition d'achat	10
L'acceptation de la proposition et les paiements.....	10
L'avant-contrat	11
L'enregistrement de la proposition d'achat et de l'avant-contrat	12
La transcription de l'avant-contrat	12
Le notaire	13
Responsabilité du notaire en cas d'erreurs	13
L'annulation de l'hypothèque.....	13
Achat auprès d'un entrepreneur	14
Acquisition d'un bien immobilier auprès d'une coopérative.....	14
Construction conventionnée	14
IMPÔTS SUR L'ACHAT DE LA MAISON.....	15
LES IMPÔTS SUR LA MAISON	15
Allègements résidence principale	15
Conditions requises en matière de résidence principale	16



ACHETER ou VENDRE

Comment chercher ou vendre un bien immobilier

L'achat, ou la vente, d'une maison constitue une démarche difficile et onéreuse, mais importante, et le consommateur qui s'y engage doit être conscient des multiples problématiques qu'elle recèle.

Première étape : il doit décider s'il souhaite confier le mandat à un professionnel du secteur, l'agent immobilier, ou s'en occuper personnellement ; si cette dernière option permet naturellement d'économiser les frais d'intermédiation immobilière, il peut toutefois s'avérer difficile de trouver seul un acquéreur ou un bien immobilier à acheter.

Il existe aujourd'hui différents instruments disponibles : l'annonce sur les journaux (notamment les journaux spécialisés), le bouche-à-oreille, Internet, bien sûr, où l'on peut trouver des sites gratuits et/ou payants, les ventes aux enchères judiciaires et les annonces par sms.

Deuxième étape : quelle que soit l'option choisie, le consommateur doit toujours veiller à éviter que le stress et les angoisses liés à la recherche d'une maison, ou encore la peur de « laisser échapper une affaire », ne le poussent à conclure avec légèreté des engagements et contrats.

Enfin, il doit veiller aux règles et normes nécessaires à la stipulation d'une écriture sous seing privé entre vendeur et acquéreur, afin que la vente se déroule sans risques. En effet, il est vrai que celle-ci ne devient définitive qu'avec l'acte notarié, mais les obligations entre les parties naissent initialement de l'avant-contrat, qui aura valeur légale jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

Comment acheter et vendre par le biais d'un intermédiaire professionnel

Agent immobilier

L'intermédiaire est « celui qui met en relation deux parties ou plus pour la conclusion d'une affaire, sans être lié à aucune d'entre elles par des rapports de collaboration, d'emploi salarié ou de représentation » (art. 1754 du code civil italien).

Ainsi, la tâche de l'intermédiaire (dont les racines remontent à l'antiquité romaine) consiste à faire en sorte que les exigences du vendeur et de l'acquéreur se rencontrent, en faisant converger les intérêts opposés des deux parties pour arriver à la conclusion de la négociation.

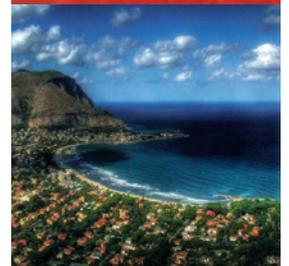
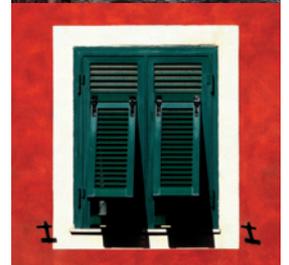
La profession d'intermédiaire immobilier est régie par des normes sur la base desquelles, notamment, les personnes exerçant, à quelque titre que ce soit, une activité d'intermédiation sont tenues de s'inscrire à un registre spécial (*Ruolo degli Agenti di affari in mediazione*) tenu par les Chambres de commerce. Cette inscription, habilitante et valable sur tout le territoire italien, est obligatoire même si l'activité en question est exercée à titre occasionnel ou temporaire et/ou pour le compte d'entreprises organisées.

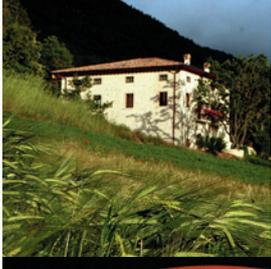
Généralement, l'agent immobilier fournit un service d'évaluation du bien immobilier, en orientant le vendeur vers les conditions réelles du marché, et propose le bien en question au travers des canaux publicitaires en vue d'atteindre l'acquéreur potentiel, qui peut ainsi évaluer les différentes possibilités offertes par le marché et en comparer les caractéristiques et les coûts.

L'intermédiaire doit en outre savoir donner des indications sur les aspects légaux, techniques et fiscaux avant la stipulation d'un avant-contrat, moment où les parties s'engagent mutuellement à l'achat et à la vente, afin d'éviter qu'elles se trouvent ensuite face à des obstacles parfois insurmontables.

Nous recommandons donc au lecteur de suivre attentivement les points concernant le profil de l'intermédiaire - ou agent immobilier - pour comprendre quels sont les droits et les devoirs établis par la loi.

L'agent immobilier devra justifier de son inscription en présentant la carte délivrée par





une Chambre de commerce. De son côté, le consommateur pourra lui-même s'adresser directement à celle-ci aussi bien pour recevoir des informations sur l'activité et sur les normes qui régissent la matière que pour présenter des exposés et notes de contestation s'il souhaite faire état de comportements qu'il considérerait comme non corrects, ou encore s'il souhaite éclaircir des doutes ou résoudre des problèmes.

Par ailleurs, à titre de garantie en faveur de la clientèle, la loi prescrit l'obligation, pour les intermédiaires immobiliers, de souscrire une police d'assurance de responsabilité civile contre les risques professionnels et pour la protection des clients.

Les personnes non inscrites au registre tenu par les Chambres de commerce exercent abusivement l'activité et encourent une sanction administrative pouvant atteindre 15.000,00 euros.

Elles sont en outre tenues de restituer aux parties contractantes les commissions perçues. Certaines circonstances peuvent également donner lieu à une plainte auprès de l'autorité judiciaire pénale.

Si en revanche une personne, régulièrement inscrite au registre, exerce irrégulièrement l'activité d'intermédiation en violant ses devoirs et/ou en négligeant de respecter les obligations prévues par la loi, elle s'expose à des sanctions disciplinaires : suspension ou radiation du registre. La compétence en matière de sanctions disciplinaires est réservée au conseil consultatif (*consulta*) de la Chambre de commerce. L'intermédiaire immobilier doit agir dans l'intérêt des deux parties simultanément et a droit, à ce titre, à la commission de la part de chacune des parties, si l'affaire se conclut par effet de son intervention (art. 1755 code civil).

Toujours d'après le code civil, ce que l'on entend par « affaire conclue » est le moment où la partie ayant fait la proposition est mise au courant de l'acceptation de l'autre partie (art. 1326 code civil). Par conséquent, le droit à la commission de l'agent immobilier naît lors de la conclusion de l'avant-contrat ou compromis de vente.

Généralement, et conformément aux usages en vigueur en province, les agents immobiliers suivent les négociations jusqu'à la signature de l'acte notarié.

En ce qui concerne les commissions, rappelons que, depuis 2006, il est devenu obligatoire, dans toutes les ventes, d'insérer dans l'acte notarié une « déclaration substitutive d'acte de notoriété » indiquant le montant de la commission versée à l'agent immobilier et les modalités de paiement. Cette déclaration doit reporter les coordonnées de l'intermédiaire et le numéro sous lequel il est inscrit au registre des Agents immobiliers, ainsi que son numéro de TVA ou son code fiscal.

La personne qui, achetant ou vendant un bien immobilier, ne respecte pas cette obligation encourt une série de sanctions, dont notamment le paiement d'une somme pouvant aller de 500 à 10.000 euros, ainsi que, le cas échéant, des répercussions pénales en cas de déclaration mensongère.

Par ailleurs, la loi 4 août 2006, n° 248, a introduit la possibilité de déduire 19% des commissions déclarées, jusqu'à un plafond maximal qui est actuellement de 1.000 euros. L'intermédiaire doit donc remettre la copie des moyens de paiement utilisés et de la documentation fiscale afférente à son client, afin que celui-ci puisse bénéficier des déductions dans le cadre de sa déclaration de revenus.

Mandataire

Parfois l'agent immobilier agit en qualité de mandataire ; cela signifie qu'il est mandaté pour représenter une seule des parties et qu'il agit donc dans l'intérêt exclusif de celle-ci. Dans ce cas, il ne recevra de commission que de la partie qui lui a conféré ce mandat, mais il n'en est pas moins tenu au respect de son devoir professionnel.

Conseils utiles

Il est important de rappeler que l'agent immobilier ne doit pas se limiter à mettre en relation l'offre et la demande, mais qu'il est tenu de fournir une information correcte selon le critère de la diligence professionnelle moyenne ; cela comporte l'obligation d'informer les parties, selon les critères normaux de diligence professionnelle, de tous les éléments connus



ou connaissables et pouvant influencer sur la conclusion de l'affaire, ainsi que d'effectuer les recherches nécessaires à une bonne conclusion de la vente.

Précisons toutefois que toute recherche technique et judiciaire particulière - consultations hypothécaires et cadastrales (*visure*), autorisations communales – devra être définie au préalable, et ce également pour donner droit, le cas échéant, à un remboursement spécifique.

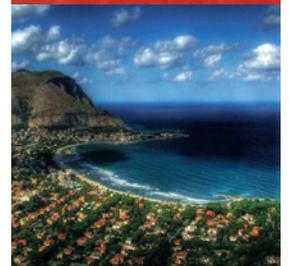
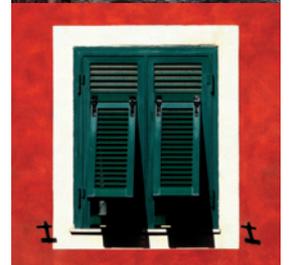
En cas d'incompréhensions ou de plaintes concernant le travail d'un agent d'intermédiation immobilière, il est important de savoir que la Chambre de commerce exerce dans ce domaine une action de vigilance.

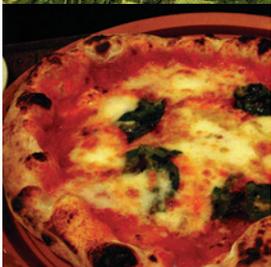
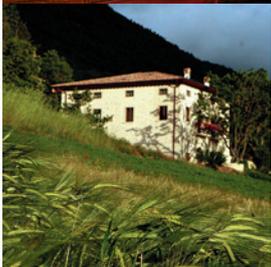
En effet, la loi confie au conseil consultatif de la Chambre de commerce la tâche d'examiner, en cas de signalements par des citoyens, toute irrégularité éventuellement commise, dans le cadre de leur activité d'intermédiation, par des personnes inscrites au registre. Si le conseil relève que le travail de l'intermédiaire a été cause de problèmes, il peut décider de le suspendre de l'activité (ce, jusqu'à six mois) ou même de le radier du registre.

En vue de sauvegarder la bonne renommée de la catégorie, les associations d'agents immobiliers veillent elles aussi sur leurs inscrits, au travers de différentes démarches : réalisation de codes déontologiques de comportement auxquels les inscrits doivent se conformer ; évaluation de plaintes éventuelles présentées par le citoyen ou par d'autres agents immobiliers ; mise en place de formes de rappel si la plainte leur apparaît fondée.

L'intermédiaire et le consommateur devront donc œuvrer de commun accord afin :

- que les formulaires (mandat, proposition d'achat, etc..) soient remplis dans toutes leurs parties ; l'on biffera alors les articles que l'on souhaite expressément ne pas remplir.
- que lesdits formulaires reportent les références de l'inscription de l'agent au registre des agents immobiliers et, s'il s'agit d'une société, celles de la société en question ainsi que du responsable légal et/ou de son préposé. Une copie de ces formulaires devra avoir été préalablement déposée à la Chambre de commerce locale, à laquelle il pourra être demandé de vérifier que cela a effectivement été fait.
- que la commission revenant à l'agence, librement déterminée par l'accord entre les parties, soit clairement indiquée. Si ce n'est pas le cas, elle pourra le cas échéant être fixée par le conseil consultatif de la Chambre de commerce, sur la base des usages locaux.
- que le prix de vente du bien immobilier soit toujours défini et qu'il soit reporté de manière exacte. Toute proposition de « dépassement », c'est-à-dire de somme que l'agent pourrait éventuellement obtenir de l'acquéreur en sus du prix convenu avec le propriétaire et qui ne serait pas reconnue à celui-ci, doit être fermement repoussée.
- que l'agent immobilier remette copie de tous les formulaires ayant été signés et sur lesquels il devra lui-même apposer sa signature, aussi bien pour signifier l'acceptation du mandat de vente ou d'achat que comme reçu pour les sommes lui ayant été remises à titre de dépôt fiduciaire/arrhes.
- que les éléments suivants soient toujours précisés :
 - la durée du mandat (généralement trois/six mois) ;
 - la période de validité de la proposition, c'est-à-dire le délai dans lequel doit parvenir l'acceptation du vendeur ; cette période ne devrait pas dépasser les quinze jours, sauf cas particuliers qui devront être spécifiés dans la proposition ;
 - l'existence, le cas échéant, de la clause d'exclusivité ;
 - la possibilité ou non de renouvellement tacite ; cette option doit être prévue pour une seule fois avec possibilité de dédit par lettre recommandée ;
 - l'existence de clauses suspensives éventuelles telles que demandes de prêt, vérifications particulières, demandes de régularisation (*condoni*), autorisations en attente. En cas d'achat comportant une demande de prêt, il faut indiquer clairement que l'efficacité de la proposition est subordonnée à l'octroi du financement et qu'elle n'aura aucun effet si le client ne réussit pas à l'obtenir. Les clauses suspensives éventuelles doivent toujours être spécifiées, étant donné que la proposition demeure dépourvue d'effet jusqu'à leur aboutissement.





- que les coûts éventuels (soit les coûts hors cahier des charges, les ouvrages de finition du bien immobilier et des aires externes, les ouvrages d'urbanisation, le règlement de copropriété, l'ICI - impôt municipal sur les biens immobiliers -, les impôts de voirie, etc.) soient analysés de manière ponctuelle.

Si le client qui formule une proposition d'achat remet un chèque à l'intermédiaire, à titre de dépôt fiduciaire/acompte sur le prix/arrhes de confirmation, ce chèque doit être intitulé au propriétaire du bien immobilier et non à l'agent immobilier, et porter la clause de non-endossabilité. De toute manière, les sommes remises à ce titre ne devront jamais être encaissées par l'agent immobilier, ni à titre de dédommagement, ni en compte commission.

Bien entendu le client doit se comporter correctement et :

- verser la commission à l'agent immobilier même si :
 - o l'affaire est conclue directement par le client, mais avec une personne contactée par le biais de l'agent immobilier ;
 - o l'affaire est conclue directement par le client ou par le biais d'un autre agent immobilier alors que le mandat contient la clause d'exclusivité.
- toujours bien définir tous les détails des accords, tant ceux concernant l'attribution du mandat à l'intermédiaire que ceux concernant la proposition d'achat du bien immobilier. En particulier, en cas d'acceptation d'une proposition, il doit toujours en demander confirmation écrite à l'agent immobilier. Il est opportun d'indiquer par écrit les accords pris concernant le montant de la commission et ses modalités de paiement, les services compris dans la commission et ceux qui en sont exclus.
- fournir toutes les informations utiles et la documentation nécessaire afin que l'intermédiaire puisse opérer en toute transparence et sécurité vis-à-vis des futurs acquéreurs ;
- En cas d'attribution de mandat à un agent immobilier, que ce soit ou non en exclusivité, il doit :
 - o Choisir et respecter les modalités sur la base desquelles il confère le mandat à l'agent :
 - ⊙ le choix du mandat en exclusivité met des restrictions à sa liberté contractuelle, dans la mesure où il lui interdit de conclure la vente en son nom propre ou de charger de la vente un autre agent immobilier, à moins de payer les pénalités prévues, mais lui permet d'obtenir une série de services supplémentaires qu'il devra faire indiquer par écrit sur le formulaire. L'alternative est le mandat non en exclusivité, qui prévoit l'obligation pour le client d'aviser l'intermédiaire, en temps utile, de la vente du bien immobilier. Dans ce cas, l'agent ne sera pas tenu de fournir tous les services propres à un mandat en exclusivité, telles que les formes de publicité, mais sera quoi qu'il en soit appelé à respecter les services indiqués dans le contrat, ainsi que ceux propres au devoir professionnel.

LA DOCUMENTATION RELATIVE À LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

L'achat d'une maison représente un investissement important ; il est donc nécessaire que l'acquéreur reçoive toute la documentation prouvant que le bien immobilier est effectivement cessible.

Voyons en synthèse quels sont les principaux documents devant toujours être corrélés à une vente immobilière :

Titre de propriété ou de provenance

Un bien immobilier peut parvenir par succession pour cause de décès, par effet d'une



mesure judiciaire, par acte notarié (vente, donation, division...). Le vendeur doit produire le titre attestant qu'il en est le propriétaire. Les données reportées dans le titre de provenance pourraient entre-temps avoir changé : le notaire chargé de la stipulation de l'acte de vente contrôlera que le vendeur est effectivement propriétaire et contrôlera également l'absence de formalités préjudiciables.

Renseignements d'urbanisme

Il est indispensable de contrôler attentivement aussi la documentation urbanistique. Il s'agit là d'un aspect très important pouvant empêcher la libre commercialisation du bien. Si la construction a commencé après le 1^{er} septembre 1967, il faudra mentionner dans l'acte de vente les références de toutes les autorisations octroyées par la mairie (permis de construire, concessions de l'utilisation du sol, variantes, déclarations d'ouverture de chantier) ainsi que, le cas échéant, les références des demandes de régularisation (*condono*) et des permis de construire de régularisation (*concessioni edilizie in sanatoria*). Quoiqu'il en soit, il revient au vendeur de démontrer la conformité urbanistique du bien immobilier à ces autorisations. Enfin, il ne faut pas oublier de se faire produire le « certificat d'utilisabilité » (*certificato di agibilità, ex-certificato di abitabilità*) ou le document d'auto-certification, enregistré par la mairie, du délai de « silence-acceptation » (c'est-à-dire le délai au terme duquel le silence vaut acceptation). Si le bien immobilier en question possède des appartenances constituées d'un ou plusieurs terrains ayant une surface supérieure à 5.000 mètres carrés, il faudra annexer à l'acte de vente le certificat correspondant de destination urbanistique, que l'on peut se procurer au bureau compétent de la mairie.

Renseignements cadastraux

Autre documentation nécessaire : la documentation cadastrale. Toute unité immobilière doit être déclarée au cadastre (aujourd'hui *Agenzia del Territorio*). Il s'agit d'un énorme fichier sur papier et sur supports informatiques, où sont catalogués et conservés à des fins fiscales tous les biens immobiliers construits sur le territoire national. Chaque chef-lieu de province a son propre Bureau de district. Le document principal est la fiche cadastrale (*scheda catastale*), qui n'est autre qu'une reproduction sur petite échelle du plan de masse du bien immobilier rédigé par un technicien habilité et présenté aux bureaux cadastraux ; il est possible d'en contrôler les informations par le biais d'un document (*visura*) qui reporte les données (catégorie, classe, consistance, revenu) relatives à l'unité immobilière. Si l'on relève des incohérences entre la situation de fait et le plan de masse cadastral, il s'imposera de régulariser le tout en présentant une déclaration de variation.

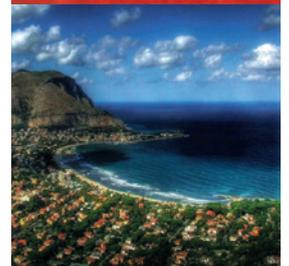
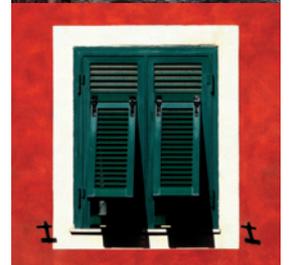
Aspects liés à la copropriété

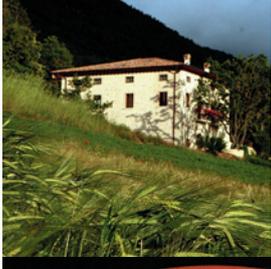
Avant d'acheter un appartement dans une copropriété, il est important de contrôler auprès du syndic :

- s'il y a des arriérés en matière de frais de copropriété (l'acquéreur est solidairement obligé avec le vendeur aux paiements de l'année en cours et de l'année précédente) ;
- à combien s'élèvent les charges annuelles d'administration ordinaire ;
- si des travaux de maintenance (et lesquels), rentrant dans les frais d'administration extraordinaire, sont prévus ou ont été délibérés par l'assemblée des copropriétaires (par exemple : réfection du toit, des façades, des passages intérieurs et escaliers, ou autre) ; le cas échéant, il convient d'établir à qui il revient de prendre à sa charge les frais en question ;
- si le règlement de la copropriété prévoit des limites, par exemple pour le changement de destination d'usage d'une unité immobilière (d'habitation à bureau).

Certifications d'installations

La déclaration de conformité est un document ou plutôt un ensemble de documents par lesquels le technicien ayant monté une installation (électrique, hydraulique-thermique-sanitaire, radio-TV, etc.) déclare et certifie que celle-ci a été réalisée selon les règles de





l'art. La déclaration de conformité contient les coordonnées de l'installation et des personnes suivantes : responsable technique, propriétaire, maître d'ouvrage. Elle fournit en outre des informations sur la procédure d'installation, le type de matériaux employés, les normes observées, l'emplacement de l'installation. La déclaration de conformité, selon la réglementation actuelle, est rédigée sur un formulaire approuvé par le Ministère du travail et comporte une série d'annexes, dont certaines sont obligatoires (sous peine de nullité de la déclaration) :

- le projet (si les dimensions du bien immobilier dépassent certaines limites) ;
- le schéma de l'installation (lorsque l'on ne dispose pas du projet) ;
- le rapport typologique (ou la liste des matériaux) ;
- le certificat d'inscription à la Chambre de commerce.

Suite à l'abrogation de l'art. 13 du D.M. n° 37/2008, il n'est plus obligatoire, depuis le 25 juin 2008, d'annexer la documentation de conformité, ni de réglementer contractuellement la garantie fournie par le vendeur en matière de conformité des installations ; pour autant, la réglementation en question demeure opportune.

Si les installations d'un bien immobilier ancien se sont pas aux normes, ou n'existent pas, le vendeur et l'acheteur peuvent, de commun accord, procéder quand même à la vente du bien immobilier en l'état.

Pour éviter des litiges ultérieurs, il convient alors, lors de la négociation, d'établir à qui il revient de mettre aux normes les installations en question.

Certification énergétique

La certification énergétique n'est autre qu'un certificat expliquant comment a été réalisé l'édifice en matière d'isolation et donc de quelle façon le bâtiment peut contribuer à une économie d'énergie. Il s'agit en substance d'une évaluation des exigences énergétiques intégrées d'un bien immobilier, suivie de la certification et de l'attribution d'une certaine classe énergétique.

Aujourd'hui, sur la base de leur consommation d'énergie, les appareils électroménagers rentrent dans une classe donnée : A, B, etc.. Il en sera de même pour tous les édifices.

Il est de l'intérêt de l'acquéreur de connaître la consommation d'énergie d'un bien immobilier donné. Non seulement un bâtiment réalisé sans aucune attention sous l'aspect énergétique produit une plus grande pollution, mais il provoque une augmentation des frais pour la personne qui l'habite. L'art. 35, alinéa 2-bis, du D.L. 25 juin 2008, n° 112, tel qu'ajouté par la loi de conversion, 6 août 2008, n° 133, en vigueur depuis le 22 août 2008, a modifié la réglementation nationale précédente. En général, il n'est plus nécessaire d'annexer la certification énergétique aux actes de transfert immobilier, mais il demeure obligatoire de doter l'édifice de l'attestation de qualification énergétique et de remettre celle-ci à l'acquéreur, pour les édifices ci-après :

- 1) les édifices nouvellement construits, pour lesquels le permis de construire ou la déclaration d'ouverture de chantier ont été présentés après le 8 octobre 2005 ;
- 2) les édifices qui soit ont fait l'objet d'une restructuration intégrale des éléments constituant l'enveloppe du bâtiment, soit ont été entièrement démolis et reconstruits, avec demande de permis de construire ou déclaration d'ouverture de chantier présentée après le 8 octobre 2005 ;
- 3) les édifices ayant été « de fait » dotés de l'attestation de certification ou qualification énergétique pour bénéficier d'allègements fiscaux ;
- 4) les édifices publics ou à usage public ;
- 5) les édifices ayant une superficie utile (nette hors murs) supérieure à 1.000 mètres carrés, lorsque l'acte de transfert à titre onéreux porte sur le bien immobilier tout entier (ou en cas de transfert d'unités immobilières individuelles, si celles-ci ont, seules, une superficie utile supérieure à 1.000 mètres carrés) ;
- 6) les édifices, aussi bien anciens que nouvellement construits, quelle que soit leur superficie utile, même inférieure à 1.000 mètres carrés, lorsque l'acte de transfert à titre onéreux porte sur le bien immobilier tout entier (à l'exclusion, donc, des actes de transfert d'unités immobilières individuelles faisant partie de l'ensemble).



À partir du 1^o juillet 2009, les obligations de dotation et remise de l'attestation de qualification énergétique concernent toutes les unités immobilières (donc également les appartements en copropriété), anciens ou nouvellement construits. La Lombardie, au moment où ce vademécum est imprimé, semble être un cas particulier, la loi nationale n'ayant pas abrogé les normes régionales : sauf la réglementation nationale pour ce qui concerne l'obligation de doter les édifices de l'attestation et de remettre celle-ci à l'acquéreur, il demeure obligatoire d'annexer l'attestation de certification énergétique à l'acte de transfert immobilier à titre onéreux dans les cas prévus par la réglementation régionale, c'est-à-dire :

- a) en cas de permis de construire demandé depuis le 1.09.07 ;
- b) pour les interventions de démolition et reconstruction en maintenance extraordinaire ou en restructuration, restructuration-construction intéressant plus de 25% de la surface de dispersion de l'édifice ; agrandissements volumétriques, si le volume à température contrôlée de la portion neuve est supérieur à 20% du volume existant ; le tout si le permis de construire a été demandé à partir du 1.09.07 ;
- c) pour accéder à des mesures d'incitation et à des allègements fiscaux ;
- d) en présence d'édifices de propriété publique ou à usage public, dont la superficie utile dépasse les 1.000 m² ;
- e) lorsqu'il y a transfert de tout l'édifice, même construit antérieurement ;
- f) en présence d'un contrat service-énergie stipulé ou renouvelé après le 1 janvier 2008.

LES PHASES DE L'ACHAT et/ou DE LA VENTE

La négociation

La négociation est nécessaire pour définir les détails d'un transfert, en vue de satisfaire tant les intérêts du vendeur que ceux de l'acquéreur. Parmi les éléments importants, rappelons : le prix et les modalités de paiement, les délais de délivrance du bien immobilier et de stipulation de l'acte de vente, la répartition des frais de copropriété pendant le délai passant entre l'avant-contrat et l'acte notarié, la répartition des frais extraordinaires déjà délibérés, la communication de l'acquéreur quant à la nécessité éventuelle de demander un prêt et la communication du vendeur quant aux contraintes éventuelles grevant le bien immobilier.

La proposition d'achat

La formulation de la proposition d'achat est la phase la plus délicate de la négociation dans la mesure où, dès la signature, elle engage la partie proposante à acheter pendant la période fixée : la proposition d'achat signée, généralement formulée comme proposition irrévocable, est contraignante pour le proposant mais ne l'est pas encore pour le vendeur, celui-ci, tant qu'il ne l'aura pas signée, étant libre de tout engagement.

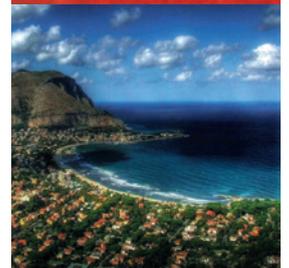
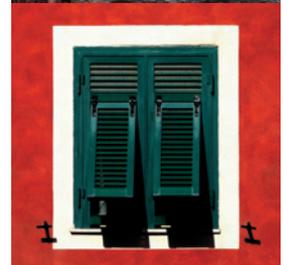
A l'échéance du délai de validité, si le vendeur n'a pas accepté, la proposition devient inefficace.

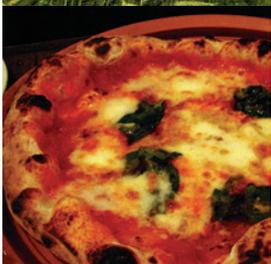
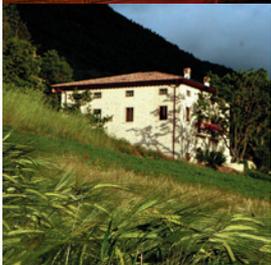
Pour faire en sorte que les parties soient convenablement protégées, il convient d'indiquer dans la proposition les inscriptions hypothécaires ou gages de quelque nature qu'ils soient, ainsi que la conformité urbanistique du bien immobilier.

L'acquéreur doit analyser attentivement toutes les clauses de la proposition d'achat avant de la signer.

Dans la phase de rédaction de la proposition, il est recommandé de se faire remettre ou pour le moins de prendre connaissance de la documentation principale relative au bien immobilier, en particulier l'acte de provenance et les fiches cadastrales ; si la documentation n'est pas disponible, il convient d'indiquer dans la proposition les modalités par lesquelles les documents en question seront mis à disposition.

Il est en outre important d'indiquer dans la proposition si l'on entend contracter un emprunt pour l'achat, et surtout les délais dans lesquels on considère pouvoir l'obtenir.





L'acceptation de la proposition et les paiements

La proposition est généralement accompagnée d'un dépôt improductif sous forme de chèque intitulé au vendeur et non endossable ; en cas de non-acceptation du vendeur, ce chèque sera restitué au proposant ; par contre, en cas de conclusion du contrat, c'est-à-dire au moment où l'acquéreur est informé de l'acceptation du vendeur, cette somme prend la valeur d'arrhes de confirmation.

La définition et la portée des arrhes de confirmation sont indiquées dans l'article 1385 du code civil : « Si, au moment de la conclusion du contrat une partie donne à l'autre, à titre d'arrhes, une somme d'argent ou autres choses fongibles, lesdites arrhes doivent, en cas d'exécution, être restituées ou imputées à la prestation due. Si la partie qui a donné les arrhes est défaillante, l'autre peut résilier le contrat en conservant les arrhes ; si en revanche la partie défaillante est celle qui les a reçues, l'autre peut résilier le contrat et exiger le double des arrhes. Si toutefois la partie qui n'est pas défaillante préfère demander l'exécution ou la résolution du contrat, le dédommagement est régi par les normes générales. »

Il est important de savoir que, sur la base des nouvelles dispositions, tous les paiements relatifs à l'achat d'un bien immobilier devront obligatoirement être effectués par chèque ou virement, sauf en cas de transactions d'une valeur globale non supérieure à 12.500,00 euros. Les coordonnées de ces paiements devront être conservées, car le notaire chargé de stipuler l'acte devra les y citer.

Lorsque le contrat est conclu, les parties sont réciproquement tenues de l'exécuter et par conséquent de stipuler ensuite un acte notarié comportant transfert de la propriété du bien immobilier par le vendeur et paiement du prix par l'acquéreur.

L'acceptation du vendeur et la conclusion du contrat donnent à l'agent immobilier, régulièrement habilité et inscrit au registre tenu à la Chambre de commerce, droit à percevoir la commission.

L'avant-contrat

L'avant-contrat de vente, qui contient l'engagement à vendre et à acheter, est un document articulé créé de commun accord entre les parties et identifiant de manière précise aussi bien ces dernières que le bien faisant l'objet de la vente ; il est signé par toutes les parties en cause (cela est particulièrement important s'il y a plus d'un vendeur ; de même, il ne faut pas oublier de demander la signature des deux conjoints, si les vendeurs sont deux époux mariés sous le régime de la communauté de biens, ou, dans le cas d'une société, la signature de la personne légalement autorisée).

Pour s'assurer que l'avant-contrat est formellement complet et correct, on peut le rédiger en se faisant assister par un professionnel de confiance, par exemple le notaire qui sera chargé de rédiger l'acte définitif ; la personne en question se chargera alors :

- de fournir un conseil concernant tous les aspects (même fiscaux) pour éviter des différends judiciaires ;
- d'effectuer des vérifications préliminaires (consultations hypothécaires, consultations cadastrales), en particulier si des sommes d'argent importantes ont été versées à titre d'arrhes ou d'acompte ;
- de vérifier la validité et la portée des clauses.

Un avant-contrat devra principalement reporter les éléments suivants :

- les données d'état civil des parties ;
- l'identification exacte du bien ;
- le prix convenu ;
- les modalités de paiement, en indiquant de manière claire la part éventuelle imputée aux arrhes de confirmation, aux acomptes sur le prix et, le cas échéant, aux arrhes dites *penitenziali* (correspondant à une sorte de pénalité de dédit). Les acomptes versés avec la signature de la proposition d'achat, qui peuvent être encore intégrés lors de la stipulation de l'avant-contrat, pourront soit intégrer les arrhes de confirmation, soit être simplement imputés au titre d'acomptes à valoir sur le prix d'achat. L'acompte est une avance que l'acquéreur verse avant la vente : si celle-ci n'est pas stipulée, l'acompte doit être restitué à l'acquéreur ;



- la date à laquelle les parties entendent stipuler l'acte notarié, en indiquant si possible dès cette phase qui sera le notaire chargé de l'acte et les délais pour la délivrance du bien immobilier ;
- l'existence ou non de contraintes hypothécaires ou d'autre nature ;
- la prise en charge par l'acheteur de l'emprunt résiduel éventuel ou son extinction par le vendeur, celui-ci s'engageant à faire ensuite annuler l'hypothèque ;
- la provenance du bien immobilier et de ses accessoires, et autres données afférentes, telles que propriétés communes, appartenances, servitudes, etc. ;
- l'état des installations, certifications, attestations de conformité, conformité urbanistique, dégagement éventuel de responsabilité du vendeur ;
- les coordonnées des agents immobiliers ou société ayant éventuellement suivi la vente et les références des frais d'intermédiation payés.

Une proposition d'achat contenant les caractéristiques ci-dessus est un avant-contrat, à condition qu'elle soit acceptée avec déclaration écrite du vendeur et que l'acquéreur ait connaissance de cette acceptation.

L'enregistrement de la proposition d'achat et de l'avant-contrat

Un avant-contrat de vente, qu'il soit fait par acte notarié ou par écriture sous seing privé, doit obligatoirement être enregistré dans un délai fixe à l'agence des impôts (*Agenzia delle Entrate*) ; seul échappe à cette obligation l'avant-contrat portant sur une vente effectuée par un entrepreneur propriétaire d'un terrain constructible, sans versement d'arrhes.

En outre, d'après l'art. 1, alinéa 46, de la loi 27 décembre 2006 n° 296, l'obligation de demander l'enregistrement s'étend également à l'agent immobilier et ce dernier est solidairement responsable pour le paiement de la taxe d'enregistrement.

L'enregistrement de l'avant-contrat et de la proposition d'achat se fait à l'agence des impôts et peut être effectué par qui que ce soit, les délais étant : pour la proposition, dans les 20 jours après que l'acceptation du vendeur a été communiquée au proposant ; pour l'avant-contrat, dans les 20 jours de la stipulation de celui-ci.

La taxe d'enregistrement à payer sur place est de 168,00 euros. Si des arrhes ont été versées, la taxe (à un taux de 0,50%) s'applique également à celles-ci.

Si un acompte a été versé, il existe deux possibilités :

- si le contrat définitif est sujet au paiement de la TVA, les acomptes doivent être facturés par le vendeur au taux correspondant à celui de la cession (par ex., 4% pour la résidence principale) ;
- si le contrat définitif est sujet au paiement de la taxe proportionnelle d'enregistrement, il faudra payer 3% sur le montant de l'acompte.

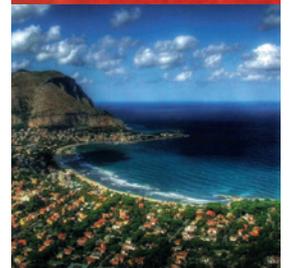
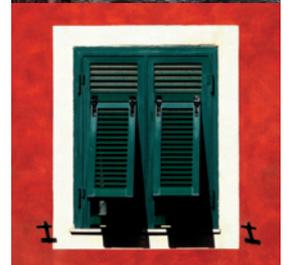
Tant pour les arrhes que pour les acomptes, les taxes payées au moment de l'avant-contrat seront déduites de celles que l'on paiera lors de l'enregistrement du contrat définitif de vente, sauf en cas de vente sujette à TVA.

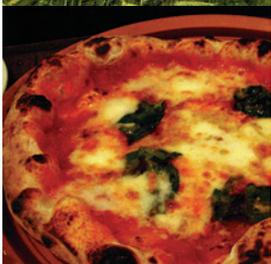
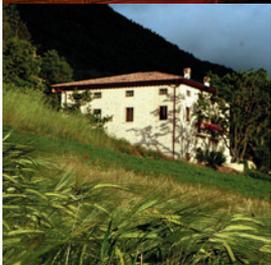
La transcription de l'avant-contrat

Il est fortement recommandé de transcrire l'avant-contrat auprès du service de publicité immobilière du cadastre (*Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare*), en stipulant ledit contrat par acte notarié, en particulier dans les cas suivants : si le vendeur est un entrepreneur, une société qui pourrait faire faillite ; s'il y a un délai assez long entre l'avant-contrat et l'acte de vente ; si les arrhes versées sont très importantes.

Contrairement à l'enregistrement, qui a une valeur essentiellement fiscale, la transcription constitue une forme de protection du futur acquéreur :

- elle évite le danger de formalités préjudiciables (ventes à d'autres personnes, hypothèques, saisies...) qui pourraient être transcrites ou inscrites avant le contrat définitif ;
- elle attribue un privilège au futur acquéreur en cas de faillite du vendeur : après la vente forcée des biens de ce dernier et la distribution du produit de cette vente aux créanciers, le futur acquéreur occupe une position préférentielle par rapport aux autres créanciers, même hypothécaires, du vendeur ;





- elle bloque l'action en inopposabilité pour raisons de faillite et le pouvoir du curateur d'opter pour la dissolution, quand l'avant-contrat a été conclu « au juste prix » e a pour objet un bien immobilier à usage d'habitation, destiné à constituer l'habitation principale de l'acquéreur ou de ses parents et membres de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré.

Le notaire

Le choix du notaire revient normalement à l'acquéreur, sur lequel pèsent les frais d'achat. Le notaire doit vérifier que le vendeur a pleine propriété du bien et que celui-ci n'est pas grevé de formalités préjudiciables ; il doit également contrôler l'identité des propriétaires et les renseignements permettant d'identifier le bien à acheter.

Pour contrôler l'absence ou non de formalités préjudiciables (hypothèques, saisies, séquestres, assignations, contrats préliminaires, privilèges, droits de tiers en général), le notaire s'adresse au cadastre (*Agenzia del Territorio*) compétent, pour y étudier les actes afférents à la propriété sur une période de plus de 20 ans : il s'agit, en bref, de reconstruire les passages de propriété sur les 20 dernières années au moins, en vue de vérifier la continuité des transcriptions et l'absence de gages.

Le notaire vérifie également au bureau du cadastre que le bien en question est correctement identifié au niveau du plan de masse et convenablement classé.

Après quoi, le notaire commence à établir l'acte de vente, qui doit également prévoir :

- l'indication de toutes les mesures d'urbanisme ayant concouru à la construction du bâtiment, et la conformité des ouvrages aux mesures en question ;
- le droit du vendeur à céder le bien (sur la base de sa situation vis-à-vis de son conjoint ou d'autres cotitulaires éventuels, de procédures de faillite ou d'autorisations devant être délivrées par des organismes ou collectivités) ;
- le droit de l'acquéreur à acheter (sur la base de sa situation vis-à-vis de son conjoint, de procédures de faillite ou d'autorisations devant être délivrées par des organismes ou collectivités, de sa citoyenneté s'il s'agit d'un étranger non résident en Italie) ;
- les modalités de paiement en faveur du vendeur et de l'intermédiaire ;
- l'annexion éventuelle des documents relatifs au rendement énergétique du bien immobilier, dans les cas prévus par la réglementation en la matière ;
- les dispositions à prendre en compte en matière fiscale (acte TVA ou enregistrement, allègements éventuels, problèmes liés à des déchéances fiscales).

Le notaire prête en outre conseil en vue de résoudre les problématiques juridiques et fiscales relevées, comme par exemple : risques de perte de la propriété, dus à des donations précédentes ou vis-à-vis d'héritiers inconnus, pertes de privilèges fiscaux sur le bien immobilier (comme dans le cas de revente de la résidence principale dans les cinq ans), risques d'actions en inopposabilité, de faillites, de droits de préemption en faveur de l'État pour des biens d'intérêt culturel ou des biens loués, de contraintes afférentes aux garages. Enfin, le notaire se charge des formalités successives à l'acte, telles que l'enregistrement (pour le paiement des impôts) et la transcription (par laquelle l'acte devient opposable à des tiers).

Responsabilité du notaire en cas d'erreurs

Si le notaire chargé de rédiger un acte de vente omet de vérifier l'existence éventuelle d'inscriptions ou transcriptions préjudiciables et qu'il est démontré que cette omission comporte un préjudice pour l'acquéreur, celui-ci peut demander un dédommagement au notaire.

Si en revanche il y a eu une simple erreur matérielle lors de la rédaction de l'acte (par ex., dans l'indication des données d'identification des parties ou de l'objet), il peut être opportun de demander au notaire ayant rédigé l'acte de procéder lui-même à la rectification de la donnée erronée.

L'annulation de l'hypothèque

Si la maison que l'on souhaite vendre/acheter est grevée d'une hypothèque et que



l'acquéreur ne veut pas prendre à sa charge l'emprunt ayant donné lieu à l'inscription de l'hypothèque, il est possible de purger celle-ci avant la vente suivant la « méthode Bersani », c'est-à-dire en couvrant l'emprunt et en « mandatant » la banque afin qu'elle transmette la communication attestant l'extinction de l'obligation au cadastre (*Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare*).

Le jour de la vente, il faut toutefois contrôler que l'hypothèque y figure bien comme étant sous « annotation d'annulation », car la banque dispose de trente jours après l'extinction de l'emprunt pour demander que l'hypothèque demeure.

Quoi qu'il en soit, il est toujours possible d'annuler l'hypothèque par acte notarié (dont les frais sont très réduits), ce qui garantit l'efficacité immédiate de l'annulation.

Achat auprès d'un entrepreneur

Il est opportun de préciser certains éléments concernant la vente, par l'entrepreneur lui-même, de biens immobiliers devant encore être construits. Le décret lég. 20 juin 2005, n° 122, portant « Dispositions pour la protection des droits patrimoniaux des acquéreurs de biens immobiliers à construire, aux termes de la loi 2 août 2004, n° 210 » et entré en vigueur le 21 juillet 2005, a introduit d'importantes nouveautés pour ce type d'achat : il prévoit des garanties bien précises visant à sauvegarder l'acquéreur et grevant celui qui vend les biens immobiliers en question, comme par exemple la « fidéjussion », une caution que l'entrepreneur est tenu de fournir à l'acquéreur lors de l'avant-contrat, pour un montant correspondant aux sommes que l'entrepreneur a perçues. En cas contraire, l'acquéreur a titre à faire déclarer le contrat « nul » et à demander la restitution de l'argent déjà versé, ainsi que des dommages-intérêts éventuels.

Une autre nouveauté importante est l'obligation pesant sur l'entrepreneur de délivrer à l'acquéreur une police d'assurance qui le protège, pendant au moins dix ans, contre tout préjudice dérivant de la ruine totale ou partielle de l'édifice ou de graves défauts de construction des ouvrages.

Acquisition d'un bien immobilier auprès d'une coopérative

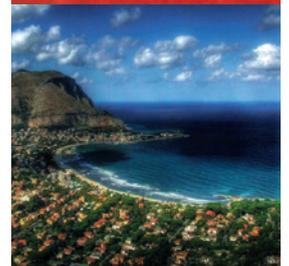
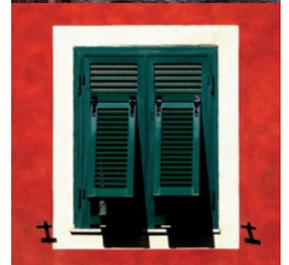
Une autre modalité d'achat immobilier consiste à acquérir le bien auprès d'une coopérative, soit en demandant à être admis comme membre, soit en achetant la quote-part d'un membre sortant.

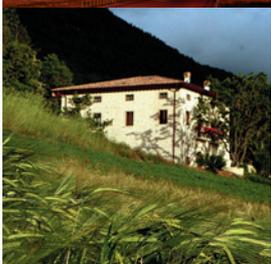
Il est indispensable que le client qui s'adresse à une coopérative évalue la fiabilité de celle-ci en vérifiant certains éléments, tels que l'inscription à une association de coopératives, l'inscription au Tableau national des coopératives, les procès-verbaux de révision du bilan de l'activité annuelle ou biennale, les statuts, l'acte de constitution, le règlement de copropriété, la convention avec la mairie, le permis de construire.

Le client doit se faire expliquer à l'avance à combien s'élèvent les coûts de conception, de construction et de cadastrage, les frais de permis, les frais de branchement aux différents services, ainsi que les coûts liés à la révision des prix, le montant de l'emprunt contracté à l'origine et les risques dérivant de retards éventuels dans les procédures de construction ou d'assignation par emprunt fractionné ; en effet, la responsabilité pour un non-paiement pèse sur tous les membres de la coopérative jusqu'à l'assignation définitive du logement et de sa quote-part correspondante d'emprunt fractionné.

Construction conventionnée

Une autre typologie de biens immobiliers concerne ceux réalisés en « construction conventionnée » par des entreprises qui, sur la base, précisément, d'une convention spécialement stipulée avec les collectivités locales, vendent à des sujets (répondant aux conditions requises spécifiées dans la convention en question) des biens immobiliers, soit en droit de propriété, soit en droit de superficie, avec des concessions généralement de 99 ans, renouvelables. Lesdits biens rentrent dans le cadre d'une réglementation spécifique qui prévoit la possibilité de les vendre ultérieurement à des acquéreurs potentiels, qui doivent eux-mêmes répondre aux conditions requises précitées, à des prix fixés par la mairie.





IMPÔTS SUR L'ACHAT DE LA MAISON

Les impôts sur la maison

La personne qui achète une maison est tenue de payer la taxe d'enregistrement ou, en alternative, la TVA, ainsi que les impôts hypothécaires et cadastraux.

Plus précisément :

- Si le vendeur est :
 - ⊙ un particulier ;
 - ⊙ une entreprise « non constructrice » ;
 - ⊙ une entreprise « constructrice » (ou qui a restructuré le bien immobilier) et qu'elle a fini les travaux depuis plus de 4 ans ;
 - les impôts à payer sont :
 - la taxe d'enregistrement : 7%
 - l'impôt hypothécaire : 2%
 - l'impôt cadastral : 1%.
- Si le vendeur est :
 - ⊙ une entreprise « constructrice » (ou qui a restructuré le bien immobilier) et que la vente est faite dans les 4 ans suivant la fin des travaux ;
 - les impôts à payer sont :
 - la TVA à 10% (ou 20% s'il s'agit d'un bâtiment de luxe)
 - la taxe d'enregistrement : 168,00 euros = fixe
 - l'impôt hypothécaire : 168,00 euros = fixe
 - l'impôt cadastral : 168,00 euros = fixe.

Les impôts sont versés par le notaire au moment de l'enregistrement de l'acte. Les impôts proportionnels se paient sur le prix, sauf en cas de conditions permettant de demander, dans l'acte d'achat notarié, l'application de la clause « prix-valeur » : l'on déclare le prix effectivement payé, mais l'on paie les impôts proportionnels sur la valeur cadastrale du bien immobilier si :

- la vente a pour objet des biens immobiliers à usage d'habitation et/ou appartenances afférentes ;
- l'acquéreur est une personne physique n'agissant pas dans l'exercice d'activités commerciales, artistiques ou professionnelles ;
- l'acte est sujet à la taxe d'enregistrement (sont donc exclues les cessions soumises à la TVA).

Dans ce cas, il n'y a aucun intérêt à faire une déclaration favorisant l'évasion fiscale. En outre, les honoraires du notaire sont réduits de 30 pour cent. Le mécanisme du prix-valeur s'applique à condition que l'acte indique entièrement le prix convenu : en cas de dissimulation, même partielle, les conséquences et les sanctions sont très sévères.

Allègements liés à la résidence principale

Quand on achète une maison devant servir de résidence principale, les impôts sont réduits :

- Si le vendeur est :
 - ⊙ un particulier
 - ⊙ une entreprise « non constructrice »
 - ⊙ une entreprise « constructrice » (ou qui a restructuré le bien immobilier) et qu'elle a fini les travaux depuis plus de 4 ans
 - les impôts à payer sont :
 - la taxe d'enregistrement : 3%
 - l'impôt hypothécaire: 168,00 euros = fixe
 - l'impôt cadastral: 168,00 euros = fixe.
- Si le vendeur est :
 - une entreprise constructrice (ou qui a restructuré le bien immobilier) et



que la vente est faite dans les 4 ans suivant la fin des travaux

- ⊙ les impôts à payer sont :
 - TVA à 4%
 - la taxe d'enregistrement: 168,00 euros = fixe
 - l'impôt hypothécaire: 168,00 euros = fixe
 - l'impôt cadastral: 168,00 euros = fixe.

Conditions requises en matière de résidence principale

OBJET : Il doit s'agir d'une maison d'habitation non « de luxe »

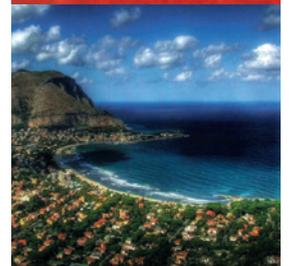
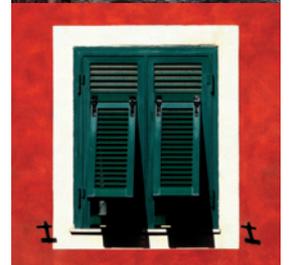
SUJET : l'acquéreur doit résider dans la commune où se trouve le bien immobilier ou doit s'y établir dans les 18 mois de la stipulation de l'acte ou démontrer qu'il exerce son activité professionnelle principale dans la commune où se trouve le bien immobilier ;

l'acquéreur ne doit avoir, ni seul, ni en communauté avec son conjoint, aucun droit (propriété, usage, usufruit ou habitation) sur une autre maison d'habitation sise dans cette commune ;

l'acquéreur ne doit pas être titulaire, même en partie, sur tout le territoire national, d'un droit quelconque de propriété, usufruit, usage, habitation, sur une autre maison d'habitation achetée avec les allègements liés à la résidence principale.

Pour éviter les spéculations, le bien immobilier acheté avec les allègements liés à la résidence principale ne peut pas être vendu avant 5 ans de la date de l'achat, sous peine de déchoir des allègements en question et de payer des surtaxes et des intérêts.

Il est possible d'éviter cette déchéance des allègements en achetant de nouveau une maison dans l'année qui suit la date de la vente. Dans ce cas, l'on pourra également bénéficier du « crédit d'impôt » qui constitue une sorte de remise sur le nouvel achat, égal à l'impôt payé pour le premier.





GLOSSAIRE

Abitazione - Habitation

Unité immobilière urbaine constituée d'une ou plusieurs pièces et locaux accessoires :

- construite selon les modalités la rendant apte à constituer une demeure stable pour une ou plusieurs personnes.
- dotée d'au moins un accès indépendant à partir de l'extérieur (route, cour, etc.) ou à partir d'espaces communs de dégagement (paliers, passerelles, terrasses, etc.) ;
- séparée des autres unités d'habitation.

Agente immobiliare - Agent immobilier

Opérateur, personne physique, inscrit au sens de la loi 39/1989, habilité à fournir des services immobiliers comprenant l'intermédiation, le conseil et l'évaluation.

Agenzia immobiliare - Agence immobilière

Organisation qui offre le service d'intermédiation et de conseil technique en matière de biens immobiliers et entreprises, habilitée à opérer comme personne physique ou juridique et inscrite, conformément à la loi n° 39/1989 et modifications et intégrations ultérieures, au registre correspondant.

Arredato / Ammobiliato * - Décoré / Meublé *

Unité immobilière pourvue d'éléments d'ameublement et de décoration visant à la rendre utilisable et propre à l'usage auquel elle est destinée.

Attività di mediazione - Activité d'intermédiation

Activité entreprise en vue de permettre aux volontés de deux parties ou plus de se rencontrer pour la conclusion d'une affaire et de toute autre activité complémentaire.

Autorizzazione edilizia - Autorisation de construction

Permis délivré par le maire à titre gratuit pour l'exécution de certains travaux de récupération (en général, dans le cadre de la maintenance extraordinaire, etc.)

Canone di locazione - Loyer

Versement en argent, en général périodique, pour la location d'un bien immobilier, dans des conditions de libre négociation ; il ne comprend pas les frais accessoires (charges de copropriété, chauffage, etc.).

Caparra confirmatoria - Arrhes de confirmation

Les arrhes de confirmation consistent en une somme d'argent ou autres biens, qu'une partie a donnée à l'autre au moment de la stipulation du contrat.

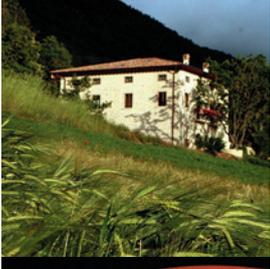
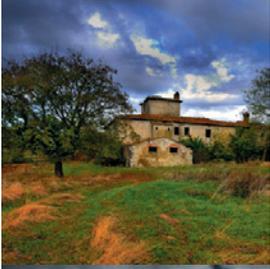
Si la partie qui a donné les arrhes est défaillante, l'autre peut résilier le contrat en conservant les arrhes à titre de dédommagement ; si en revanche la partie défaillante est celle qui les a reçues, l'autre peut résilier le contrat et exiger le double des arrhes versées.

Attention : il ne s'agit là que d'une faculté attribuée au créancier insatisfait, qui peut aussi bien, s'il le souhaite, insister pour l'exécution du contrat ou en demander la résolution, selon les normes générales. Dans ce cas, les arrhes constitueront, dans les mains de la personne les ayant reçues, une garantie pour le paiement des dommages dont le juge décidera.

Si le contrat est exécuté, les arrhes doivent être restituées ou imputées à la prestation due. Attention : la somme versée à titre d'acompte à valoir sur le prix d'achat ne peut pas être considérée comme des arrhes, à moins que les parties aient expressément convenu de lui attribuer cette fonction.

Caparra penitenziale - Arrhes pénitentielles

Si le contrat stipule le droit de résiliation pour l'une des parties ou pour les deux, les arrhes





ont uniquement une fonction de montant à verser pour la résiliation.
Dans ce cas, le résiliant soit perd les arrhes versées, soit doit restituer le double de celles qu'il a reçues.

Catasto - Cadastre

Bureau qui gère l'inventaire général, à des fins fiscales, des propriétés immobilières présentes dans une commune ou une province. Le cadastre comprend un cadastre des terrains et le NCEU – nouveau cadastre urbain.

Categoria catastale - Catégorie cadastrale

Subdivision typologique, à des fins cadastrales, des unités immobilières selon leur utilisation, et plus précisément : A (habitations), B (édifices collectifs), C (entrepôts, magasins, garages), D (biens immobiliers utilisés pour des activités d'entreprise), E (biens immobiliers spéciaux). Ces catégories sont elles-mêmes subdivisées selon les caractéristiques de chaque unité immobilière des différents types de bien.

Il y a par exemple neuf catégories d'habitation : A1 indiquant les biens immobiliers de très haut niveau, A8 les villas et A4 les habitations populaires.

Chaque catégorie est ensuite elle-même subdivisée en classes, selon la qualité et l'état du bien immobilier ; dans certains cas, on peut avoir jusqu'à 20 classes pour la même catégorie, avec de très fortes oscillations de valeur.

Certificato di abitabilità - Certificat d'habitabilité

Acte administratif délivré par la commune, attestant que le bien immobilier correspond aux paramètres fixés par la réglementation en matière de caractéristiques hygiéniques et sanitaires appropriées à l'usage d'habitation.

Certificato di agibilità - Certificat d'utilisabilité

Acte administratif délivré par la commune, attestant que le bien immobilier correspond aux paramètres fixés par la réglementation en matière de caractéristiques hygiéniques et sanitaires appropriées à un usage autre que l'usage d'habitation.

Certificazioni ipotecarie* - Certifications hypothécaires*

Attestations délivrées par le Conservateur des registres immobiliers auprès des Bureaux provinciaux du cadastre et concernant les formalités hypothécaires qui ont été effectuées sur un ou plusieurs biens immobiliers appartenant à une ou plusieurs firmes (personnes physiques ou autres sujets).

* valable seulement pour les vieilles provinces ; le Trentino Alto Adige et Trieste utilisent le document appelé « estratto tavolare ».

Cessione del contratto - Cession du contrat

Cession du contrat signifie substitution de l'un des contractants (CÉDANT) par un tiers (CESSIONNAIRE) dans toute la situation juridique dérivant du contrat en question.

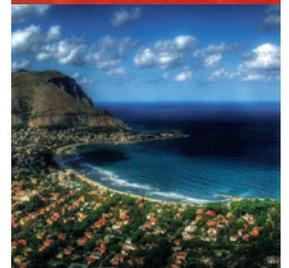
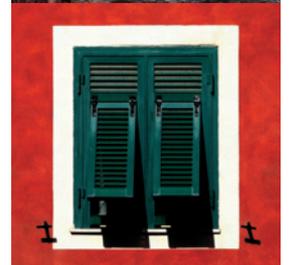
Il s'agit d'une succession non seulement dans la créance ou la dette, mais aussi dans toutes les positions actives et passives, principales et accessoires, appartenant à l'ensemble juridique contractuel.

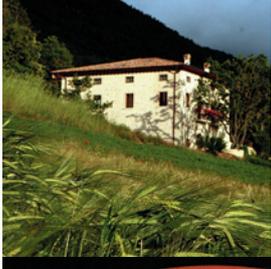
Contrairement à la cession du crédit, qui prend place simplement avec l'accord du cédant et du tiers cessionnaire, la cession du contrat exige également l'ACCORD du CONTRACTANT CÉDÉ.

Le cédant est dégagé de ses obligations envers le contractant cédé, sauf si ce dernier a déclaré ne pas l'en dégager.

Classamento catastale - Classement cadastral

Opération consistant à assigner à chaque unité immobilière urbaine ou portion de terrain constituée par une parcelle cadastrale la catégorie et la classe de compétence à laquelle elle appartient.





Classe catastale - Classe cadastrale

Subdivision interne de la catégorie cadastrale, sur la base des différences de niveau de qualité et de revenu pouvant ordinairement être tiré de l'unité immobilière urbaine.

Clausola penale - Clause pénale

L'évaluation du préjudice dérivant de l'inexécution d'un contrat peut présenter des difficultés et des incertitudes. Afin de les éviter, les parties peuvent insérer à l'avance dans le contrat une clause pénale par lesquelles elles établissent PRÉALABLEMENT la somme qui sera due à titre de dédommagement en cas d'inexécution. La partie défaillante sera alors tenue de payer la pénalité fixée, sans que le créancier doive fournir la preuve d'avoir effectivement subi un préjudice. Les parties peuvent convenir que la pénalité constitue en tout état de cause la somme minimale due par la partie défaillante, sauf le droit du créancier d'exiger un dédommagement plus important s'il fournit la preuve que le préjudice effectivement subi DÉPASSE le montant de la pénalité. En l'absence de cet accord, le créancier ne peut pas exiger plus que le montant fixé dans la clause pénale.

Clausola risolutiva - Clause résolutoire

Les défaillances ne justifient pas toutes la résolution d'un contrat.

S'il s'agit simplement d'une petite inexactitude au niveau de la prestation, d'un retard sans gravité ou de l'inexécution d'une prestation accessoire de peu d'importance, la résolution est exclue.

Le créancier pourra alors agir en justice seulement pour obtenir que le débiteur soit condamné à compléter l'exécution et à réparer le préjudice.

Le juge dispose donc d'un certain pouvoir quant à l'évaluation de l'inexécution. Si les parties souhaitent limiter le cadre de cette évaluation judiciaire, elles peuvent insérer une clause portant résolution du contrat en cas d'inexécution (ou d'exécution non conforme aux modalités fixées) d'une obligation donnée – ou de plusieurs obligations, à condition qu'elles soient spécifiquement indiquées. Par effet de cette clause et dans le cadre de ces inexécutions spécifiques, le juge n'a donc plus le pouvoir, s'il ne les considère pas comme suffisamment graves, de refuser la résolution du contrat. Il peut arriver, toutefois, que le créancier de la prestation non exécutée préfère quand même maintenir le contrat : la loi lui offre cette possibilité, en établissant que la résolution prendra place seulement si, suite à l'inexécution, il déclare à l'autre partie qu'il a l'intention de se prévaloir de la clause résolutoire expresse.

Cliente (dell'agenzia immobiliare) - Client (de l'agence immobilière)

Quiconque (personne physique ou juridique, organisme public ou privé) demande une activité d'intermédiation et de conseil technique en matière de biens immobiliers et entreprises.

Composizione dell'unità immobiliare - Composition de l'unité immobilière

Articulation d'une unité immobilière urbaine constituée de « pièces principales » (salles et chambres, ainsi que cuisine à éclairage direct) et de « pièces accessoires directes », desservant les pièces principales et indispensables (salles de bains et salles d'eau, cagibis, entrée, couloirs, dégagements, etc.).

Comproprietà (di un immobile) - Copropriété (d'un bien immobilier)

Propriété commune à plusieurs personnes.

Condizione sospensiva - Condition suspensive

Il peut être prévu, dans un contrat, que ses effets (ou certains d'entre eux) se produiront ou disparaîtront si vient à se vérifier un événement futur et incertain. Ceci constitue une condition.

La condition est dite suspensive si l'effet contractuel qui lui est subordonné est absent dans un premier temps et destiné à se produire quand la condition se vérifie.

Si en revanche l'effet contractuel se produit immédiatement, mais est destiné à disparaître lorsque la condition se vérifie, celle-ci est dite résolutoire.



Condominio - Copropriété

Coexistence de parties communes d'un édifice, dont chaque propriétaire est copropriétaire d'une part indivise.

Condono edilizio - Demande de régularisation de construction

En cas d'activités de construction illicites, réparation comportant le paiement d'une somme d'argent de la part de la personne ayant réalisé l'action illicite.

Conservatoria dei registri immobiliari/Ufficio tavolare - Conservation des registres immobiliers

Bureau où sont enregistrées les transcriptions et les constitutions d'hypothèques sur des biens immobiliers.

DIA (Dichiarazione inizio attività) - Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration concernant les ouvrages de construction mineures, généralement des interventions de transformation ou modification dans des édifices déjà existants ; elle prévoit une autorisation basée sur le mécanisme du « silence valant acceptation ».

Diritto di abitazione - Droit d'habitation

Droit pour une personne d'habiter une maison dans les limites de ses besoins propres et de ceux de sa famille. L'habitation est un type limité d'usufruit.

Diritto di recesso - Droit de résiliation

Droit de se dégager d'une contrainte contractuelle.

En principe, après la conclusion d'un contrat, la résiliation unilatérale, c'est-à-dire le droit de se dégager de la contrainte contractuelle par une déclaration communiquée à l'autre partie, n'est pas autorisée. Toutefois, dans certains rapports contractuels bien précis, la loi accorde à l'une des parties le droit de résilier le contrat à tout moment ou lorsque se vérifient des préalables donnés. Il est surtout important de relever que la faculté de résilier librement le contrat est accordée par la loi, en principe, dans les contrats à exécutions successives conclus pour une durée indéterminée. Dans ce cas, chacune des parties peut mettre fin au rapport par une simple déclaration en ce sens, sauf l'obligation de donner à l'autre partie un préavis convenable. Dans tous les contrats à exécutions successives, la résiliation n'a pas d'effet pour les prestations déjà exécutées ou en cours d'exécution. La faculté de résiliation peut également être établie par un accord entre les parties (résiliation conventionnelle).

S'il ne s'agit pas d'un contrat à exécutions successives, cette faculté peut être exercée seulement avant que commence l'exécution du contrat, sauf accord différent.

Diritto di superficie - Droit de superficie

Droit de réaliser et de maintenir au-dessus du sol d'autrui une construction dont on acquiert la propriété.

Diritto di uso - Droit d'usage

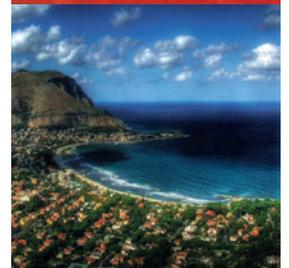
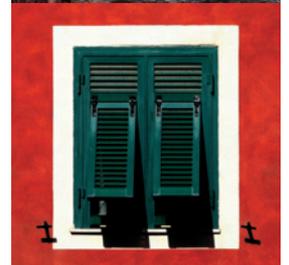
Droit pour une personne de se servir d'un bien et, dans le cas d'un bien fructifère, d'en recueillir les fruits dans les limites de ses besoins propres et de ceux de sa famille. L'usage est un type limité d'usufruit.

Donazione - Donation

Contrat par lequel, par esprit de libéralité, une partie enrichit l'autre, en disposant d'un droit propre en faveur de celle-ci ou en assumant une obligation envers elle.

Eredità - Héritage

Ensemble de rapports juridiques, actifs et passifs, de type patrimonial qui, à la mort d'une personne, se transmettent aux successeurs de celle-ci.





Espropriazione - Expropriation

Procédé d'acquisition, par un organisme public ou d'utilité publique, à des fins collectives, de zones ou de biens immobiliers appartenant à des particuliers. C'est un instrument de mise en place de la planification urbanistique, qui permet d'acquérir des zones nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics, de logements sociaux, de zones industrielles ou, plus généralement, liées aux activités de production.

Fabbricato nuovo - Bâtiment neuf

Construction édifiée ex novo, des fondations au toit, dans le respect des normes urbanistiques, d'un âge non supérieur à 5 ans.

Fabbricato recente - Bâtiment récent

Construction ayant un âge compris 5 et 30 ans.

Fabbricato ristrutturato - Bâtiment restructuré

Construction ayant subi d'importantes interventions de maintenance extraordinaire.

Fabbricato vecchio - Bâtiment ancien

Construction ayant un âge supérieur à 30 ans.

Foglio di mappa - Feuille de plan

Portion de territoire utilisée dans les plans cadastraux. Les feuilles sont numérotées progressivement et séparément pour chaque commune et se composent de parcelles.

Ipoteca (di istituto di credito) - Hypothèque (d'un établissement de crédit)

Droit réel (garantie) en faveur d'un établissement qui accorde l'emprunt, garantissant l'établissement en question contre le risque de non-solvabilité de l'emprunteur.

Ipoteca di primo grado (di istituto di credito) - Hypothèque de premier degré (d'un établissement de crédit)

Inscription qui permet d'être les premiers créanciers à encaisser le produit d'une vente judiciaire éventuelle en cas de non-solvabilité de l'emprunteur. Elle représente la première hypothèque inscrite sur un bien immobilier.

Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito) - Hypothèque de deuxième degré (d'un établissement de crédit)

Hypothèque inscrite sur un bien immobilier déjà grevé d'une hypothèque de premier degré.

Ispezioni ipotecarie - Inspections hypothécaires

Consultation des registres, des formalités et des titres déposés auprès des conservations des registres immobiliers des bureaux provinciaux du cadastre.

Microzona catastale - Microzone cadastrale

Portion du territoire communal ou d'une zone censitaire présentant des caractères homogènes en matière de position, d'urbanisme, de qualité historique et environnementale, de qualité socioéconomique, ainsi qu'au niveau de la dotation en services et infrastructures urbaines. Elle figure sur une ou plusieurs feuilles contiguës, ou parties de feuilles, faisant partie du plan cadastral et appartenant à la même commune.

Mutuo - Emprunt

Contrat par lequel un sujet (prêteur) remet à un sujet (emprunteur) une quantité d'argent fixée que ce dernier s'engage à restituer, majorée des intérêts convenus, en une période de temps donnée ; en d'autres termes, il s'agit d'un prêt à échéance différée qui prévoit la restitution à cadence périodique de parts de capital et le paiement d'intérêts échelonnés. Les emprunts peuvent être à taux fixe, variable ou mixte selon que les intérêts à payer sont



toujours les mêmes ou changent au fil du temps.

Mutuo ipotecario - Emprunt hypothécaire

Type d'emprunt particulier, de moyenne et longue durée, garanti par une hypothèque sur des biens immobiliers en faveur de la banque qui l'accorde.

Nuda proprietà - Nue-propiété

Droit réel résiduel à la constitution d'un usufruit sur un bien immobilier.

Particella catastale - Parcelle cadastrale

La parcelle cadastrale est constituée par une portion continue de terrain ou bâtiment appartenant au même possesseur, à condition qu'elle soit toute de la même qualité ou classe et possède la même destination d'usage. Les parcelles cadastrales sont identifiées par le numéro de feuille de plan cadastral et par le numéro (ou lettre) de parcelle.

Permesso di costruire - Permis de construire

Permis à titre onéreux, délivré par le maire sur présentation d'un projet, du droit d'effectuer toutes les activités que comportent les réalisations ou transformations du territoire communal en matière d'urbanisme et de bâtiment.

Preliminare di compravendita /compromesso/promessa di vendita - Avant-contrat de vente/compromis de vente/promesse de vente

Acte par lequel les parties s'engagent à conclure la vente.

L'acte doit indiquer : les coordonnées du vendeur, le coût et les caractéristiques du bien immobilier, les modalités de paiement et la date de stipulation de l'acte notarié. Les coordonnées de l'acquéreur peuvent ne pas être indiquées dans l'acte et être communiquées devant le notaire.

Prima casa - Résidence principale

Premier bien immobilier dont une personne a la propriété ou la possession ; la résidence principale permet de bénéficier d'allègements sur les impôts liés au transfert de propriété.

Proposta irrevocabile - Proposition irrévocable

Une proposition contractuelle est irrévocable non seulement dans les cas prévus par la loi (par ex. dans le contrat portant obligations du seul proposant), mais aussi chaque fois que le proposant s'est engagé à la maintenir en l'état pendant un certain temps. Dans ce cas, son efficacité demeure même suite à la mort du proposant ou à la survenue de son incapacité, sauf si la nature de l'affaire ou d'autres circonstances en justifient différemment.

Proprietà - Propriété

Droit de jouir et de disposer et des choses de manière pleine et exclusive, dans les limites et le respect des obligations fixées par le système juridique.

Reddito agrario - Revenu agricole

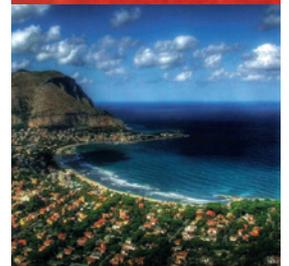
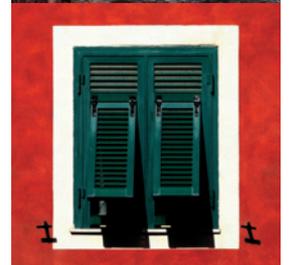
Revenu attribuable à la personne (propriétaire, locataire, etc.) qui utilise un terrain agricole; il est représenté par la somme de l'intérêt du capital d'exploitation et de la rémunération du travail de direction.

Reddito dominicale - Revenu foncier

Revenu attribué au possesseur d'un terrain agricole et représenté par son bénéfice foncier brut. Il est fixé par le cadastre sur la base de la qualité du terrain, répartie en différentes classes de productivité, elles-mêmes exprimées en tarifs fonciers (*tariffe d'estimo*).

Regolamento condominiale - Règlement de copropriété

Ensemble des normes internes à la copropriété, qui régissent l'usage des biens communs.





Rendita catastale - Revenu cadastral

Revenu brut moyen ordinaire pouvant être tiré d'une unité immobilière urbaine, après déduction des frais et pertes éventuels et avant déduction des impôts.

Residenza - Résidence

Lieu où une personne a sa demeure habituelle.

Responsabile di agenzia (immobiliare) - Responsable d'agence (immobilière)

Agent immobilier, représentant légal ou directeur muni d'une procuration instoitaire ; il est responsable des services fournis par l'agence immobilière.

Rinnovo tacito - Renouvellement tacite

Renouvellement tacite d'un contrat signifie que, si l'assuré ne le dédit pas à l'assurance dans les délais prévus par le contrat en question, celui-ci se renouvelle automatiquement pour une durée d'un an.

En cas de dédit régulièrement communiqué selon ce que prévoit le contrat, la garantie de l'assurance cessera à l'expiration du contrat et la période de tolérance de 15 jours prévue par l'art. 1901 2° alinéa du code civil ne sera pas appliquée.

Ristrutturato (immobile) - Restructuré (bien immobilier)

Bien immobilier dans lequel ont récemment été effectués des travaux de restructuration construction.

Ristrutturazione edilizia - Restructuration construction

Interventions visant à transformer les bâtiments par un ensemble systématique de travaux pouvant donner naissance à un bâtiment totalement ou partiellement différent du précédent.

Ces interventions comprennent :

- le rétablissement ou le remplacement de certains éléments constitutifs de l'édifice, l'élimination, la modification et l'insertion de nouveaux éléments et installations ;
- la réorganisation des édifices et des unités immobilières au niveau de leur distribution, de leur nombre et de leurs dimensions ;
- le changement de destination des édifices, selon ce que prévoient les lois régionales ;
- la transformation des locaux accessoires en locaux résidentiels ;
- les modifications des éléments structuraux ;
- les augmentations des surfaces.

Rogito - Acte notarié

Contrat stipulé par acte public ou par acte entre particuliers, toujours rédigé par un notaire.

Subalterno - Subalterne

Élément cadastral identifiant l'unité immobilière (u.i.) spécifique ou le nombre d'u.i. présentes dans un édifice

Successione - Succession

Remplacement d'un sujet dans la totalité ou dans une partie des rapports juridiques lui appartenant, à l'occasion et à cause de sa mort.

Tasso a regime - Taux d'amortissement

Taux d'intérêt appliqué aux emprunts pendant leur période d'amortissement et calculé selon des modalités et des paramètres d'indexation convenus par contrat.

Terreno agricolo - Terrain agricole

Pièce de terrain ou fonds rural sur lequel l'instrument urbanistique en vigueur ne permet pas de réaliser de construction urbaine et dont la destination se ramène exclusivement à



l'utilisation agricole ou à l'édification de constructions de type rural desservant le fonds en question.

Terreno edificabile - Terrain constructible

Zone urbaine susceptible, sur la base de l'instrument urbanistique en vigueur, d'être soumise à édification.

Usucapione - Usucapion

Acquisition de la propriété de biens immobiliers et d'autres droits réels de jouissance sur les biens en question par effet d'une possession ininterrompue pendant un nombre d'années défini par la loi.

Usufrutto - Usufruit

Droit réel de jouir d'un bien d'autrui et de ses fruits, dont on a la possession mais non la propriété. L'usufruit, qui a une durée temporaire, s'entend constitué pour toute la durée de la vie de l'usufruitier et prend fin à la mort de ce dernier. Il ne peut pas être supérieur à trente ans s'il est constitué en faveur d'une personne juridique.

Vendita - Vente

Contrat ayant pour objet le transfert de la propriété d'une chose ou d'un autre droit contre le versement d'un prix.

Vendita a corpo - Vente par corps

Contrat ayant pour objet le transfert de la propriété d'un bien immobilier ou d'une partie de celui-ci, abstraction faite de ses dimensions effectives.

Vendita a misura - Vente à la mesure

Contrat ayant pour objet le transfert de la propriété d'un bien immobilier ou d'une partie de celui-ci, effectué sur la base de ses dimensions effectives.

Vessatoria - Vexatoire

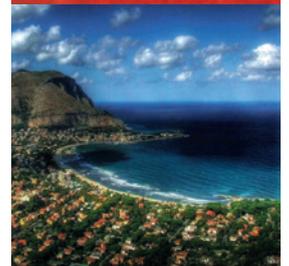
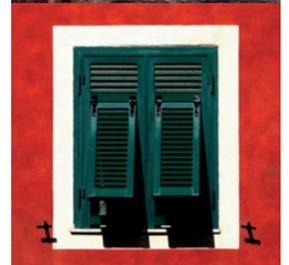
Une clause est dite vexatoire quand son contenu est contraire aux normes prévues pour la sauvegarde du consommateur dans les contrats stipulés entre celui-ci et les professionnels (art. 1469 bis du code civil et suiv.).

Visura catastale - Document de consultation cadastrale

Dans le cadre de la consultation des actes et des documents cadastraux, la *visura* permet d'acquérir les données d'identification et de revenu des biens immobiliers (terrains et bâtiments); il est également possible de consulter le plan et les actes de mise à jour cadastrale, ainsi que les plans de masse des unités immobilières urbaines. Moyennant paiement des droits et impôts correspondants, les guichets des bureaux provinciaux du cadastre peuvent délivrer copie des éléments figurant dans la banque de données.

Zona censuaria (catastale)- Zone censitaire (cadastrale)

Portion continue du territoire communal, présentant des caractéristiques uniformes en matière environnementale et socioéconomique et dans laquelle sont comprises des unités immobilières se rapportant à des typologies et époques de construction homogènes.



DISCLAIMER

Il contenuto della presente documentazione ha carattere esclusivamente informativo. Si declina da ogni responsabilità per eventuali omissioni. I documenti pubblicati non hanno carattere di ufficialità né si garantisce il loro aggiornamento, per il quale si rimanda alle Disposizioni di Legge in materia.