

Vendre / Acheter un bien

Vous êtes sur le point de vendre ou d'acheter un bien immobilier. Retrouvez les différentes procédures à suivre.



Obligations des propriétaires lors d'une vente

Lorsque vous vendez un bien immobilier, vous êtes tenu de vous munir des éléments suivants :

Diagnostic

En cas de vente d'un bien immobilier, il est impératif de faire procéder à la réalisation d'un diagnostic par un expert moins de trois mois avant la vente.

Ce diagnostic permet de détecter la présence de termites (uniquement sur le bâti), de plomb, d'amiante et déterminer l'état électrique, les raccordements des eaux usées, le gaz.

A noter : en cas de présence de termites, une déclaration doit être transmise à la mairie.

[En savoir plus sur la déclaration de présence de termites](#)

[Télécharger le formulaire de déclaration de présence de termites](#)

Etat des risques naturels et technologiques :

La commune de Libourne étant couverte par un **P.P.R.I.** (Plan de Prévention du Risque Inondation), elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral listant les risques prévisibles naturels et technologiques auxquels la commune est exposée : il s'agit du risque inondation et rupture de barrage.

Le vendeur doit compléter le formulaire ci-dessous en précisant le risque auquel son immeuble est exposé et l'annexer à toute promesse de vente.

[En savoir plus sur l'état des risques naturels et technologiques](#)

[Télécharger le formulaire d'état des risques naturels et technologiques](#)

D.I.A. (Déclaration d'Intention d'Aliéner) :

Cette formalité obligatoire précède la vente d'un bien immobilier classé en zone urbaine ou à urbaniser (UA, UB, UC, UE et UY, ainsi que 1AU et 2AU) au Plan Local d'Urbanisme. Elle permet à la collectivité de faire éventuellement valoir son droit de préemption urbain en se substituant à l'acquéreur.

Pour cela, le vendeur doit compléter le formulaire ci-dessous et y joindre un plan de situation du terrain à une échelle comprise entre 1/5000ème et 1/2500ème. Ce plan doit comporter :

- l'orientation du terrain.
- les voies de desserte.
- des points de repère permettant de localiser le terrain.

Certificat de non péril :

Le maire peut prendre un arrêté de péril sur certains immeubles ne présentant pas les garanties nécessaires au maintien de la sécurité publique et constituant un danger pour leurs occupants, pour les immeubles contigus ou pour les tiers.

Les conséquences en sont graves pour le propriétaire : interdiction d'habiter, obligation de requérir l'expulsion des locataires, obligation de réparation ou de démolition de l'immeuble, impossibilité de vendre, etc.

Il est donc nécessaire de demander un certificat de non péril préalablement à toute mutation d'un immeuble.

Il constitue généralement, avec le certificat de salubrité, une annexe à toute demande de note de renseignement d'urbanisme.

Certificat de salubrité :

Le certificat de salubrité garantie à l'acquéreur que le bien n'est pas frappé d'un arrêté préfectoral d'habiter et d'utiliser les lieux.

Conséquences d'un tel arrêté pour le propriétaire : il doit assurer le relogement et l'hébergement des occupants et les locaux vacants ne pourront ni être loués ni mis à disposition de quelque usage que ce soit.

Toute division par appartement, toute vente etc. sont interdits sous peine de nullité.

De plus, une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux peut également être prononcée ainsi que la démolition aux frais du propriétaire.

Certificat d'urbanisme :

Le certificat d'Urbanisme a pour objet en cas de transactions immobilières sur un immeuble (bâti ou non) de donner des informations sur:

- la nature des règles d'urbanisme
- les servitudes d'utilité publiques
- le Droit de préemption urbain
- les emplacements réservés



Attention ! C'est un document à caractère informatif qui informe sur la situation du bien immobilier au jour où il est établi.



Autres informations foncières

- Tous les renseignements d'urbanisme, d'alignements et les déclarations d'intention d'aliéner sont à transmettre au service foncier de la ville de Libourne.
- Le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais est titulaire du DPU et du DPU renforcé sur la zone UA et ses sous-secteurs UACH, UAp et UALyrot et la zone UB et ses sous-secteurs UBc, UBp et UBGrelot au PLU de Libourne.
Le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais est titulaire du DPU sur les zones 1AU et 2AU et leurs sous-secteurs au PLU de Libourne.
La ville de Libourne est titulaire sur les zones UC, UY et UE et leurs sous-secteurs au PLU de Libourne.
- [Par délibération du 27 juin 2024](#), le Conseil Municipal de Libourne a délimité et approuvé un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel est instauré un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². Ce droit de préemption a pour but de maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales, la complémentarité des commerces et artisans du centre-ville, ainsi qu'un équilibre avec sa périphérie commerciale.
Le périmètre concerne le centre-ville historique (quartier Cœur de Bastide) et les secteurs commerciaux des quartiers de proximité (quartiers de l'épinette, de la Gare, Joffre/Montaudon, Verdun, La Plante, la Marne et Clémenceau/St Ferdinand).

[**➤ Télécharger le plan du périmètre de sauvegarde**](#)

- La ville de Libourne a institué la taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles (depuis 2002).
- La ville de Libourne instruit les Certificats d'urbanisme

