

Guide sur la Vente d'une Propriété en Italie



De Tullio
INTERNATIONAL LAW FIRM

Guide sur la Vente d'une Propriété en Italie

Les conséquences légales qu'emporte la vente d'un bien immobilier en Italie doivent être sérieusement prises en considération.

Le processus juridique de vente d'un bien immobilier en Italie est complexe et peut parfois être long.

Les transactions immobilières impliquant des enjeux importants, il est fortement recommandé de solliciter les services d'un avocat spécialisé en droit immobilier qui puisse vous accompagner tout au long de la procédure.



La vente d'un bien immobilier en Italie se déroule en trois étapes :

1. Mise sur le marché de la propriété
2. Négociation et signature du compromis de vente
3. Conclusion de la vente

Mise sur le marché de la propriété



La première étape du processus de vente d'un bien immobilier en Italie consiste à mettre le bien sur le marché, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Si vous envisagez de nommer un agent immobilier italien, il est important de vous assurer que l'agent soit qualifié et enregistré auprès de la Chambre de Commerce locale en pleine conformité avec la loi italienne.

La législation s'appliquant aux agents immobiliers vise à garantir non seulement leur qualification professionnelle, mais aussi leur possession d'une assurance responsabilité civile obligatoire, ce qui est dans le meilleur intérêt du client.

Si l'agent n'est pas enregistré, il pourrait être poursuivi pour avoir exercé une activité réservée et pourrait ne pas avoir le droit de demander de commission.

L'agent immobilier est généralement payé à la commission (*Provvigione*), à la fois par l'acheteur et le vendeur. Son montant est négociable mais équivaut généralement à 3% du prix de vente total.

Souvent, les agents immobiliers exigent d'un vendeur étranger qu'il signe des conditions générales d'engagement, qui nécessitent d'être soigneusement évaluées avant la signature, d'autant plus si le document est rédigé en italien.

Il est notamment important d'évaluer les frais de courtage de l'agent, le prix de vente minimum, la durée de son mandat et son caractère exclusif. Une fois qu'un acheteur potentiel envisage de faire l'acquisition de votre propriété, celui-ci signera généralement un premier document juridiquement contraignant appelé "*Proposta Irrevocabile d'Acquisto*" (Offre d'achat).

Souvent, un premier dépôt est fait au vendeur à ce stade. L'offre d'achat doit être signée par l'acheteur et le vendeur.

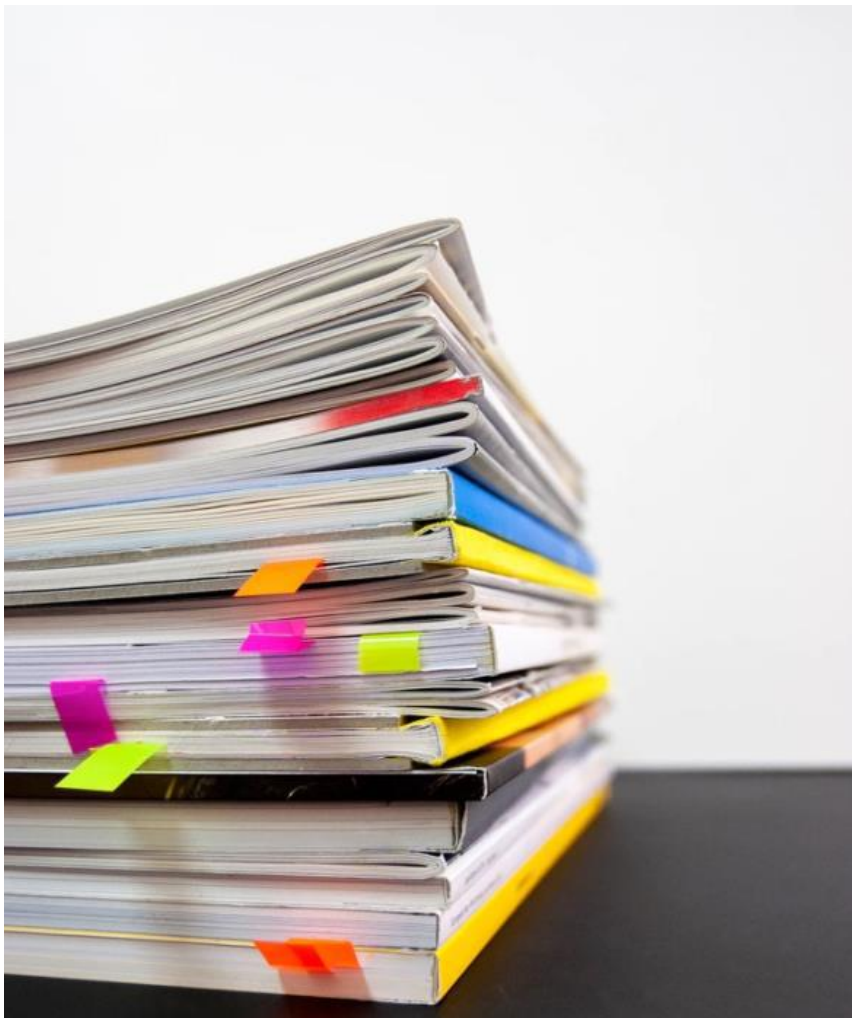
L'une des conséquences de la signature de ce document est le retrait de la propriété du marché pendant une période convenue, souvent équivalente à 15 jours. Cela donne à l'acheteur intéressé le droit exclusif d'effectuer des vérifications légales sur la propriété.

Cette étape de vérification comprend, sans toutefois s'y limiter, la réalisation de diverses d'études, de recherches d'autorisations d'urbanisme, de permis de construire, de demandes de planification, ou d'inscriptions dans les registres fonciers et auprès des autorités locales.

L'acheteur voudra, entre autres, vérifier les points suivants :

- L'existence de la propriété et sa conformité à la description.
- Le droit du propriétaire de la vendre.

- L'absence d'hypothèques/charges, de droits de tiers ou de tout type de charges non divulguées affectant la propriété.
- La conformité de la propriété à toutes les réglementations locales en matière de planification, de zonage et de construction ou, le cas échéant, la validation de l'autorité locale (*Comune*) des plans de construction.
- L'habitabilité de la propriété, sauf si celle-ci est vendue dans le but d'être reconstruite. Un certificat à cet effet (*Certificato di abitabilità*) devrait être disponible.
- Le respect du vendeur de l'ensemble de la législation fiscale italienne, celui-ci ayant effectué des déclarations fiscales et ayant payé l'impôt sur le revenu (*Imposta sui Redditi*) qui aurait été dû au cours des années fiscales précédentes. En cas de manquement à cette obligation, le bien immobilier peut être déclaré légalement invendable. Si le vendeur est un commerçant ou une société, il ne doit pas être en situation de faillite (*Fallito*), et aucune demande à cet effet ne doit être en cours contre lui.
- Lorsque la propriété se trouve dans un immeuble d'appartements (*Condominio*), tous les paiements de charges doivent être à jour.



Négociation et signature du compromis de vente

La deuxième étape du processus de cession en Italie est la négociation et la signature du compromis de vente (*Contratto Preliminare di Vendita*).

Le vendeur doit s'assurer que toutes les déclarations contenues dans le compromis sont exactes, qu'aucune fausse déclaration ou divulgation incomplète n'a été faite et que les demandes spécifiques soulevées par l'acheteur ont reçu une réponse intégrale.

Habituellement, à ce stade, l'acheteur verse un acompte, allant de 10% à 30% du prix d'achat total de la propriété. Ce paiement implique que s'il se retire de la procédure sans conclure la transaction, celui-ci perdra automatiquement l'intégralité du montant de l'acompte au profit du vendeur.

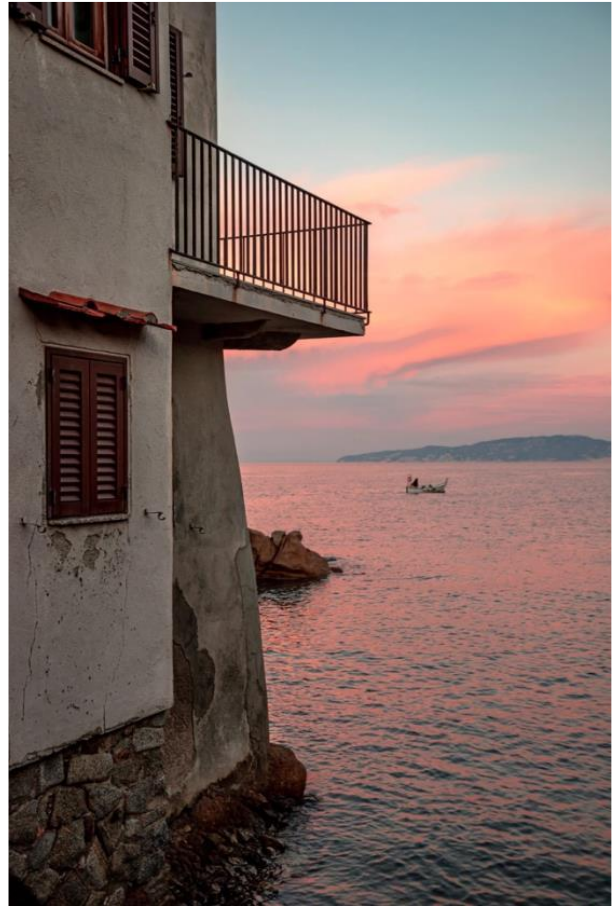
Si le vendeur se rétracte de la vente avant l'achèvement de celle-ci, et s'il est considéré comme agissant en contradiction avec l'accord matérialisé au sein du compromis, il sera tenu de restituer le montant de l'acompte de l'acheteur. L'acheteur peut également décider de poursuivre le vendeur en justice pour rupture de contrat. Le vendeur pourrait alors être tenu d'indemniser l'acheteur du double du montant de l'acompte. En outre, d'autres sommes peuvent être dues, s'il est prouvé que le montant des dommages dépasse effectivement celui de l'acompte.

La loi italienne dispose que les deux parties à une transaction future doivent agir de bonne foi. Avant la signature d'un compromis de vente, le vendeur doit fournir à l'acheteur ou à ses conseillers juridiques des copies de tous les documents relatifs à la propriété et l'informer de tout fait important qui pourrait affecter sa décision de procéder à l'achat de la propriété.

Il est important de s'assurer que la propriété est conforme aux règlements d'urbanisme et de construction applicables. Le non-respect de cette législation peut entraîner l'annulation du compromis et le vendeur peut encourir de lourdes pénalités.

Lorsque le vendeur demande une amnistie urbanistique (*Condono Edilizio*), des copies des documents pertinents doivent être remises à l'acheteur potentiel.

Le vendeur est tenu par la loi de produire un certificat d'habitabilité (*Certificato di abitabilità*). Ce certificat, délivré par l'autorité locale, confirme que tous les systèmes de la propriété sont légaux et qu'ils sont conformes à la législation sur la santé et la sécurité. Pour vendre un bien immobilier en Italie, ce certificat est obligatoire. Il est donc conseillé au vendeur d'obtenir ce certificat avant de signer le compromis et de recevoir tout acompte d'un acheteur potentiel.



Si le vendeur n'est pas en mesure d'obtenir le certificat d'habitabilité, il peut être considéré comme étant en rupture de contrat. Afin d'éviter d'éventuelles réclamations et pénalités, si le certificat d'habitabilité n'est pas disponible lors de l'échange des consentements, il est conseillé au vendeur de le communiquer à l'acheteur avant de signer le compromis.

Le notaire exigera le certificat d'habitabilité pour rédiger l'acte de vente de la propriété. Sans ce certificat, la vente de la propriété ne peut avoir lieu, à moins que l'acheteur accepte expressément de conclure la transaction sans certificat d'habitabilité.

Le compromis doit énoncer toutes les divulgations. Tout retard de paiement de taxes devrait être divulgué, de même que tout manquement (corrigé ou non), ou de tout avis signifié par les autorités compétentes.

Si l'immeuble fait l'objet d'une hypothèque, le vendeur a l'obligation de la racheter et d'annuler l'inscription correspondante au registre foncier local avant de conclure la vente.

Si l'acheteur potentiel décide d'acheter la propriété sans levée l'hypothèque, il convient de s'assurer d'avoir recueilli son consentement par écrit avant de conclure la vente.



De même, une attention plus particulière doit être accordée lorsque la propriété vendue est une villa ou un terrain avec des droits de préemption agricoles légaux (*Prelazione agraria*). Selon la législation italienne, les agriculteurs, les locataires et les habitants du voisinage immédiat ont le droit d'être informés du projet de vente d'un bien immobilier.

Conformément à la législation, les personnes susmentionnées bénéficient de la première option sur l'achat d'une propriété agricole. Immédiatement avant la signature d'un compromis, le vendeur devra signifier une copie du contrat à toutes les parties ayant un droit de préemption, afin qu'une décision puisse être prise par l'ayant droit dans le délai légal (généralement 30 jours).

Il est important de respecter cette législation. Toute violation des droits de préemption italiens peut avoir pour conséquence que l'ayant droit qui n'a pas été dûment notifié, réclame le bien à l'acheteur jusqu'à un an après la date de conclusion de la vente, conférant ainsi à ce dernier un motif légal d'assignation en justice du vendeur.

Il convient de noter que cette liste de points essentiels n'est en aucun cas exhaustive.

En somme, l'annulation, la violation du compromis de vente et la demande d'indemnisation pour fausses déclarations sont certaines sanctions qu'un avocat bien informé s'assurera qu'un vendeur évite.

Conclusion de la vente

La troisième et dernière étape de la vente d'une propriété en Italie est la conclusion de la vente. Cela se fait généralement dans les bureaux d'un notaire local (*Notaio*).



Les notaires italiens sont des fonctionnaires d'État légalement chargés de transférer les titres de propriété des biens italiens. Ils ont le devoir particulier de rédiger correctement l'acte de vente (*Rogito*), pour en assurer la bonne exécution, l'enregistrement et le paiement de toutes les taxes italiennes rattachées à la réalisation de la vente.

Le notaire public doit agir en toute neutralité et impartialité dans la transaction. C'est pourquoi il ne peut se substituer à un avocat pour représenter les intérêts du vendeur. La seule façon pour un vendeur de s'assurer de bénéficier des garanties juridiques adéquates est de faire appel aux services d'un avocat indépendant.

Avant la conclusion de la vente, le vendeur doit produire les originaux des titres de propriété à l'acheteur. Ces documents sont l'acte de vente ou la déclaration de droits de succession italienne dûment déposée auprès des autorités, tous les permis d'urbanisme et de construction ainsi qu'un certificat de performance énergétique, un certificat d'habitabilité et tout autre document requis.

Toutes les parties au contrat ont l'obligation légale de fournir au notaire des informations concernant le prix de vente et l'agent immobilier désigné. Ceci sera inclus dans l'acte de vente, qui est le document qui conclut la vente.

Cet acte est rédigé par le notaire et confirmé sous serment (*Dichiarazione in atto pubblico*) par l'acheteur et le vendeur.

En cas d'omission, d'inexactitude ou d'incomplétude des informations contenues dans l'acte de vente, les parties pourraient faire l'objet de diverses responsabilités pénales et risquer des amendes importantes.

Si le vendeur a bénéficié de réductions fiscales "*prima casa*" (première maison) lors de l'acquisition du bien, il sera assujéti à une pénalité si la revente de celui-ci a lieu dans un délai de cinq ans à compter de la date d'achat d'origine. Ceci peut être évité si le vendeur achète une nouvelle propriété résidentielle en Italie dans un délai d'un an à compter de la vente de la première propriété.

Une fois la transaction effectuée, le vendeur peut être assujéti à l'impôt italien sur les plus-values. Toutefois, aucune taxe n'est généralement prélevée si celui-ci a possédé son bien plus de cinq ans.

Ce guide est la propriété du Cabinet d'Avocats De Tullio. La diffusion, l'utilisation ou la reproduction de ce guide à quelque fin que ce soit est interdite sauf en possession d'une autorisation expresse. Les informations délivrées dans ce guide sont destinées à des fins pratiques et introductives uniquement. En aucun cas celles-ci ne sauraient constituer des déclarations juridiques formelles. Le Cabinet d'Avocats De Tullio n'accepte aucune responsabilité pour toute information contenue dans le présent document.