



CHASSEUSE D'APPARTEMENTS

## PARCOURS d'ACHAT IMMOBILIER

[agencepepите.fr](http://agencepepите.fr)

### 1. Offre faite et acceptée / Prise de contact avec votre notaire

Lorsque l'offre que vous avez faites est acceptée, vous devez prendre tout de suite contact avec votre notaire pour lui indiquer qu'une offre d'achat a été acceptée et faites appel à ses services pour vous assister. Il prendra immédiatement contact avec les différents acteurs du dossier (agence, confrère, vendeurs). Il conviendra de lui communiquer à ce stade l'offre faite et les principales informations en votre possession.

Vous devez également l'informer de votre mode de financement pour cette acquisition (prêt bancaire, fonds communs, donation...).

### 2. Constitution du dossier (une à quatre semaines)

La loi ALUR de 2014 dite Loi DUFLOT a considérablement augmenté les délais de constitution des dossiers de vente en multipliant les documents indispensables dès la promesse.

Si votre vendeur a un Notaire, c'est lui qui se chargera de réunir ces pièces. Si vous avez le même notaire, ce dernier se chargera de constituer immédiatement le dossier et de rédiger l'acte.

Un grand nombre de ces pièces devra être délivré par l'administration (état hypothécaire), par le syndic de copropriété (pré-état daté) et le Service de la publicité Foncière (copies des différents actes), ce qui allonge le délai d'obtention.

Votre notaire vous demandera les informations suivantes qui seront indispensables à la rédaction de la promesse de vente :

- **Votre état civil complet (à cet effet, un questionnaire vous sera adressé)**
- **La copie recto-verso de votre carte nationale d'identité**
- **Votre contrat de mariage ou pacs le cas échéant**
- **Kbis et statuts si personne morale**
- **Un RIB**
- Dans le cadre d'un financement par prêt : montant du prêt, taux d'intérêt et durée. Il est important de prendre un 1<sup>er</sup> contact avec votre banque afin de déterminer ces montants. Cela ne vous engage pas mais, c'est indispensable à l'établissement de votre condition suspensive de prêt.

L'agence immobilière doit vous fournir toutes les pièces nécessaires à votre pleine information (diagnostics, taxe foncière, assemblées générales...)

Vous devez également à ce stade informer votre notaire de votre intention ou non de constituer une SCI pour acquérir le bien. La constitution d'une SCI nécessite une vraie réflexion patrimoniale et fiscale et seul le notaire aura les compétences pour vous conseiller au mieux.

### 3. Le rendez-vous de promesse de vente

Une fois le dossier complet, le notaire prendra contact avec l'ensemble des parties pour fixer un rendez-vous de signature. L'acte signé sera une « promesse unilatérale de vente notariée ». Vous recevrez avant le rendez-vous un projet d'acte.

Il conviendra de verser à l'étude, **avant le rendez-vous**, par virement bancaire :

- **L'indemnité d'immobilisation** (en général 10% du prix de vente, avec un versement effectif à hauteur de 5 %)
- **Une provision de 400 €** correspondant aux frais de la promesse de vente (rédaction et enregistrement au droit fixe)

Lors du rendez-vous seront fixées en accord avec les parties, différentes dates :

- **La date de la réalisation de la condition suspensive de prêt**, le cas échéant ;
- **La date limite la réalisation de l'acte de vente définitif** (en général entre 2 et 3 mois)

Vous retrouverez toutes ces dates dans la copie de la promesse signée qui vous sera adressée par mail.

Le notaire réalise des signatures d'actes authentiques électroniques, ainsi la durée du rendez-vous est fortement diminuée. Pensez toutefois à prévoir au minimum une heure de rendez-vous.

### 4. Purge du délai de rétractation : 10 jours

Si vous êtes une personne physique non professionnelle de l'immobilier, et que le bien est à usage d'habitation, vous disposez de dix jours pour vous rétracter.

Le délai commence à courir à compter du lendemain de la réception de la notification par courrier recommandé électronique. Cette notification contiendra la promesse signée accompagnée de ses annexes et des documents obligatoires de la loi Alur.

### 5. Obtention du prêt : environ 45/60 jours

Dès la signature de l'avant-contrat, il vous appartient d'effectuer les démarches pour obtenir votre emprunt bancaire. Vous devez déposer au plus vite votre dossier auprès d'une banque.

**Une attestation de dépôt pourra être demandée par votre vendeur.**

Vous disposez d'un délai de +/- 45/60 jours (fixé en rendez-vous) pour obtenir votre financement et en justifier auprès de votre notaire. Si vous n'obtenez pas votre prêt, vous devez justifier du refus de ce prêt auprès de votre notaire par une attestation de la banque. Soyez particulièrement attentif sur ce point. La condition suspensive n'est levée qu'à la réception de l'offre définitive émise par la banque. Les accords de principe ne suffisent pas.

**Ne laissez jamais dépasser le délai de l'obtention du prêt sans communiquer à votre notaire les raisons du retard.**

### 6. Fixation du rendez-vous de signature

Votre notaire se chargera d'organiser le rendez-vous de signature définitive en concertation avec toutes les parties.

### 7. Déblocage des fonds

- **Si vous empruntez** : Dès réception de votre offre de prêt, faire parvenir à votre notaire une copie avec les coordonnées de votre banquier. Le notaire se chargera de débloquent le prêt. Un décompte financier vous sera adressé par votre notaire afin que vous puissiez effectuer le virement à l'étude de votre apport personnel. Les différents virements doivent être **au minimum** organisés **une semaine avant le rendez-vous de signature.**

- **Si vous n'empruntez pas** : Le notaire vous adressera un décompte financier avec une convocation qui vous permettrons de débloquer vos fonds auprès de votre banque.

Les opérations devront être également effectuées **au minimum une semaine avant le rendez-vous de signature**

### 8. La dernière visite

Nous vous conseillons d'effectuer une revisite du bien avant la signature afin de :

- Constater que le bien est dans le même état
- Vérifier que le bien est vide (*attention à la cave !*)
- Effectuer un relevé des compteurs (*gaz/edf/eau*)

### 9. Signature définitive

La signature définitive aura lieu entre un et trois mois suivant la signature de l'avant- contrat.

Vous vous présentez chez le notaire pour signer l'acte notarié de vente et deviendrez propriétaire aussitôt l'acte signé après lecture de l'acte.

- **Pensez à venir avec un chéquier.** En effet, il vous faudra rembourser les proratas divers à votre vendeur (taxe foncière, charges de copropriété et fonds de roulement si existant).

- **Assurance** : Le bien doit être assuré dès la signature, prenez contact avec votre assureur avant le rendez-vous.

Vous seront remis à la signature :

- Les clefs du bien
- Des attestations de vente avec et sans prix (en attendant votre titre de propriété).

### 10. Réception du solde de votre compte et de votre titre de propriété

Une fois l'acte signé, celui-ci doit être publié. Ce n'est qu'à son retour de la publicité foncière que le notaire vous les fera parvenir. Les délais de l'administration sont longs, votre titre vous sera adressé environ 6 mois après la vente. A l'aide du RIB que vous aurez fourni à votre notaire, ce dernier soldera également votre compte à son l'étude (frais non utilisés), un virement vous sera donc effectué.