



Aide mémoire des formalités

LE COMPROMIS

En moyenne 2 mois et demi

LA VENTE

ACHETEUR

Fournir à l'agence :

- Copie du livret de famille ou cartes d'identité avec date et lieu de naissance, la date du mariage ou PACS, l'adresse et le numéro de téléphone actuels, les professions.
- Financement : apport personnel, simulation de prêt (montant, taux, durée, endettement, le taux de participation de chacun des acquéreurs dans l'acquisition)
- Choix du notaire
- Liste des biens mobiliers par destination (valeur du mobilier de la salle de bain, des divers éléments des cuisines équipées...)

Prévoir pour la signature du compromis en règle générale :

- > un chèque de 5% du prix de vente
- > un chèque de 350 € pour avance sur frais de dossier (notaire)

Rétractation :

Tout particulier qui acquiert un bien immobilier à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation de 7 jours à compter de la signature de la promesse de vente, c'est-à-dire pour renoncer à l'achat. La rétractation doit intervenir par LRAR.

LE VENDEUR

Fournir à l'agence :

- Le titre de propriété, le numéro de la parcelle, le plan cadastral
- Identité, date et lieu de naissance, date de mariage ou PACS, l'adresse et le numéro de téléphone actuels, les professions.
- Le contrôle amiante, plomb, les diagnostics gaz et électricité, le Plan de Prévention des risques Naturels et technologiques, loi Carrez... (liste différente suivant les cas : année de construction et situation...)
- Choix du notaire

DELAIS :

⇒ NOTAIRE

- Vérification des identités des vendeurs et acquéreurs par les extraits de naissance et de mariage : 2 semaines
- Obtention des plans et références cadastrales : 1 à 2 semaines
- Obtention de copies des actes de propriété s'ils ne sont pas fournis par les vendeurs : 4 à 8 semaines
- Obtention de certificats de numérotage, d'alignement, d'égouts, de renseignements d'urbanisme : 2 à 6 semaines
- Obtention d'un certificat d'urbanisme pour vérifier la constructibilité (dans certaines ventes) : 2 mois ou plus.
- Purge du droit de préemption d'une Safer, d'une commune, du Département : 2 mois
- Vérification des hypothèques : 3 à 6 semaines (pouvant aller jusqu'à 4 mois dans certaines conservations d'hypothèques, exceptionnellement)
- Interrogation du syndic de copropriété : 1 à 4 semaines

⇒ ACQUEREUR : il doit, le jour de la vente, apporter l'attestation d'assurance du bien

- Obtention de crédits nécessaires : environ 2 mois
Prévoir 10 jours pour l'acceptation de l'offre (loi Scrivener), plus 15 jours pour l'obtention des fonds. TOTAL : 3 mois maximum

PAIEMENT

→ Le vendeur doit être payé rapidement. Pour cela il est nécessaire que les fonds versés par l'acquéreur le soient par CHEQUE DE BANQUE ou par CHEQUE CERTIFIE et non pas avec son propre chéquier. Le VIREMENT direct de la banque au Notaire peut également être une possibilité.

A défaut, le vendeur ne recevrait ses fonds que 15 à 20 jours après la vente, délai de retour d'un éventuel IMPAYE.