

## LES ETAPES D'UNE TRANSACTION

**Vous avez trouvé la maison de vos rêves !**

*Que se passe t'il maintenant ?*

### **A. Déposition d'une offre écrite au propriétaire**

Chez Europ' Immobilier, lorsqu'un client est réellement intéressé, nous lui demandons de faire une **offre écrite** au propriétaire. Tous les agents immobiliers ne le font pas car elle n'a pas de valeur légale mais plutôt morale. De plus, elle est utile car :

- elle montre que le client est vraiment intéressé et elle détermine le prix proposé.
- elle confirme le sérieux du client au propriétaire et lui permet de plus prendre son temps de réflexion.

Dès que cette offre a été acceptée, le papier décrivant le bien vendu ainsi que son prix, est signé par les deux parties.

### **B. Signature du compromis de vente ou sous-seing privé**

L'étape suivante consiste à faire signer, par les deux parties, **le compromis de vente ou sous-seing privé**. Il peut-être signé à l'agence ou chez le Notaire.

Il fixe les conditions de la vente et engage vendeur et acquéreur.

*Seront déterminés dans cet avant contrat :*

- Les états civils vendeur et acquéreur,
- La description du bien avec ses références cadastrales, son plan, le prix net vendeur, les frais divers, les conditions suspensives et particulières, le financement de l'achat (à savoir s'il y a besoin de l'obtention d'un emprunt ou non), le choix du ou des Notaires, la date de signature de l'acte authentique.

*Seront joints à ce contrat :*

- Les rapports obligatoires pour la signature d'un compromis (plomb, amiante, parasitaire, DPE, loi Carrez, contrôle de l'installation électrique et du type d'assainissement, les risques naturels et technologiques, diagnostic performance énergétique).

Dans cette avant contrat, sont inscrites des conditions suspensives. Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, le compromis devient caduc et cela met fin à l'engagement entre les deux parties. Si l'acquéreur a versé un dépôt de garantie, il le récupère la plupart du temps intégralement.

*Celles qui sont obligatoires :*

- Le certificat d'urbanisme demandé par le Notaire.
- L'état hypothécaire qui devra révéler que le bien vendu est libre de tout hypothèque.
- La purge du droit de préemption de la ville, éventuellement de la SAFER suivant les réglementation.
- L'obtention d'un emprunt selon les termes définis dans le compromis de vente.

Il est tout à fait possible de rajouter d'autres conditions suspensives comme par exemple l'obtention d'un Certificat D'urbanisme ou d'un Permis de Construire.

### **C. Délai de rétractation en application de la loi « SRU »**

Après la signature de ce contrat commence le **délai de rétractation en application de la loi « SRU »** (loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Ce droit de rétractation ou délai de réflexion est de 7 jours. Après la signature du compromis de vente par les deux parties, une lettre recommandée avec accusé de réception vous sera envoyée et doit vous notifier votre droit de vous rétracter de la vente dans un délai de 7 jours à partir du lendemain de réception de cette dite lettre. Si l'acquéreur a versé un dépôt de garantie, il lui sera remboursé.

Il est possible et même fortement recommandé d'effectuer un **dépôt de garantie** afin de confirmer votre achat. Cependant il n'est pas obligatoire. Il peut varier entre 5 et 10 % du montant net vendeur.

#### **D. Transmission du dossier au Notaire**

Ensuite, l'ensemble du dossier est transmis au Notaire qui effectuera toutes les autres formalités. Le choix du Notaire est défini d'un commun accord dans le compromis de vente. Il n'est pas obligatoire de choisir le même Notaire et il est tout à fait possible que chacune des parties ait le sien. Auquel cas, les frais seront partagés par les deux Notaires.

C'est maintenant au Notaire de regrouper et demander toutes les pièces nécessaires à la signature de l'Acte Authentique.

#### **E. Enregistrement de la vente par Acte Authentique devant le Notaire**

Une fois toutes les formalités accomplies et les conditions réalisées, **la vente pourra être enregistrée par Acte Authentique devant le Notaire.**

A la signature, l'acquéreur devra verser le montant du prix de vente avec tous les frais (Notaire, agence, frais d'emprunt etc...).

Le Notaire transmettra ensuite tous les papiers pour effectuer le transfert de propriété et l'enregistrement aux hypothèques.

Avant de recevoir l'original de votre titre de propriété (cela demande plusieurs mois), le Notaire vous remettra une attestation de propriété.