

Le processus d'une vente immobilière

Offre d'achat

1

L'offre d'achat engage uniquement l'acquéreur (non le vendeur).

Le vendeur doit notifier sa réponse dans les délais et selon la forme prévue dans l'offre (généralement par lettre recommandée avec avis de réception).

S'il accepte l'offre par écrit, la vente est théoriquement réputée comme conclue. L'acquéreur peut se rétracter si le vendeur fait une contre-proposition ou s'il ne répond pas dans les délais impartis.

Avant-contrats

Promesse unilatérale de vente

Le vendeur s'engage auprès du futur acquéreur à lui vendre son bien à un prix déterminé.

Il lui donne ainsi en exclusivité une "option" pour un temps limité.

Durant cette période, il lui est interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur.

Le futur acquéreur bénéficie, lui, du délai d'option pour décider s'il souhaite acheter ou non.

En contrepartie, il verse au vendeur une indemnité d'immobilisation (*montant à convenir entre les parties*).

S'il se décide à acquérir, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler.

S'il renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au vendeur propriétaire à titre de dédommagement.

Lorsque la promesse de vente est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, elle doit obligatoirement être réalisée par acte notarié.

Compromis de vente

Dans le compromis de vente, vendeur et acquéreur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun.

Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice et peut aussi exiger des dommages et intérêts (*sauf application du délai de rétractation si applicable*).

Il est possible d'insérer des conditions suspensives et résolutoires variées (obtention d'un crédit, d'un permis de construire, etc.).

Le législateur a mis en place des dispositions protectrices à l'égard de l'acquéreur qui sera libéré si un des contrats de prêts n'est pas conclu.

La signature du compromis s'accompagne généralement du versement par l'acquéreur d'un dépôt de garantie (*à déterminer entre les parties*) qui s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié.

À compter de la signature du compromis, l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation dispose du droit de se rétracter dans un délai de 10 jours.

2



NOTAIRES
AND
AMBARÈS
NANSOUTY
DARWIN

Le processus d'une vente immobilière

Obligations respectives des parties

Vendeur

- Obligé de respecter ses obligations découlant de la promesse ou du compromis de vente.
- Obligé de réaliser les diagnostics immobiliers (cf. notre fiche) et de les remettre à l'acquéreur.
- Obligé de fournir des informations de nature juridique et technique.

Acquéreur

- Obligé de respecter ses obligations découlant de la promesse ou du compromis de vente.
- Pourra se désister librement du contrat dans les cas où le vendeur ne répond pas à l'offre d'achat dans le délai imparti OU peut faire une contre-proposition par écrit et en général tant qu'il n'a pas répondu à l'offre d'achat.

3

Acte authentique de vente

L'acte définitif de vente est un contrat authentique signé devant le notaire qui permet de concrétiser la vente du bien entre l'acquéreur et le vendeur, avec le paiement du prix de la vente au vendeur et la remise des clés à l'acquéreur.

La signature du contrat transmet directement la propriété sur le bien immobilier à l'acquéreur.

Après vérification par le notaire de la validité du contrat et des documents annexes, l'acquéreur paie le prix de vente et les frais d'acte notarié.

Avec la signature de l'acte, la transmission de propriété se fait automatiquement.

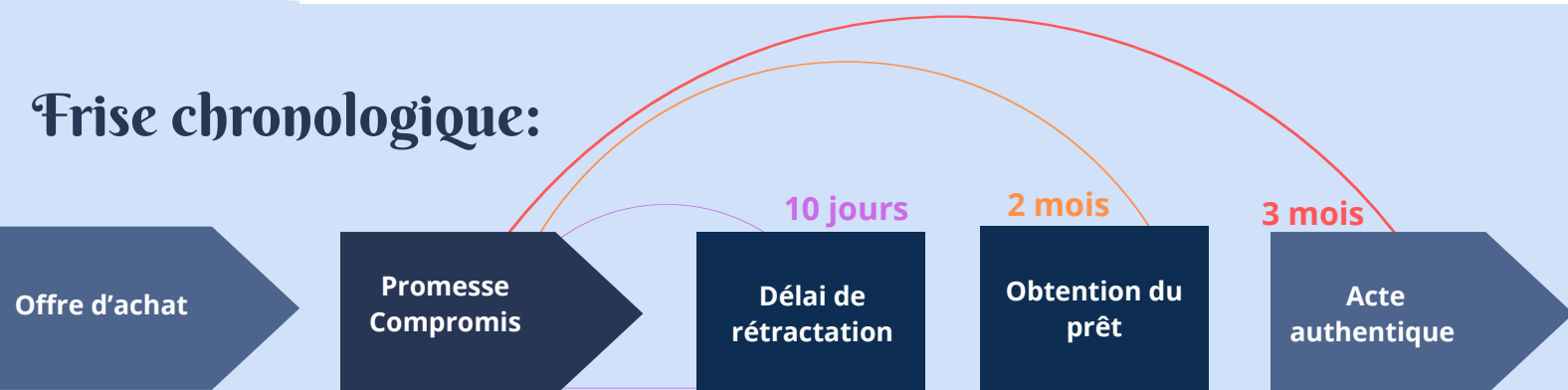
Le vendeur a une obligation de délivrance c'est-à-dire qu'il doit avoir libéré les lieux à la date de signature de l'acte définitif de vente.

Enfin, le notaire devra procéder à l'enregistrement de l'acte de vente puis à sa publication au Registre des Hypothèques.



4

Frise chronologique:





NOTAIRES
AND

AMBARÈS
NANSOUTY
DARWIN

Le processus d'une vente immobilière

**L'ensemble des notaires du
Groupe AND est à votre
disposition pour vous guider
au mieux dans le déroulement
de votre projet immobilier.**

