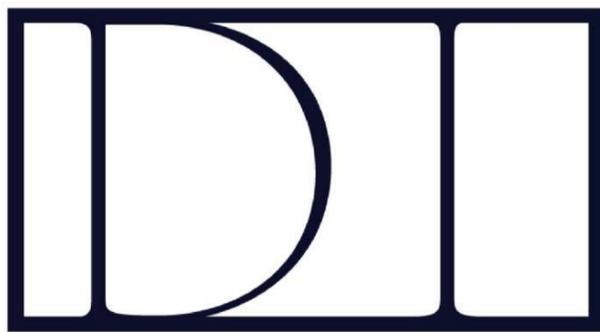


BUYERS NOTE

Quelques conseils, à titre informatif, quant au formalisme de l'achat d'un bien immobilier en France



Voilà, vous avez enfin trouvé votre Dream Invest !

Voici les étapes à suivre pour un achat réalisé en pleine sérénité :

1. L'offre d'achat

- Votre agent immobilier vous propose de signer une offre d'achat en bonne et due forme.

Ce document vous engage auprès du vendeur à l'achat de son bien.

- Sa rédaction doit donc respecter certaines règles.
 - Le prix auquel vous proposez d'acheter le bien au vendeur,
 - La durée de validité de l'offre, qui est généralement de 5 à 10 jours, ce qui correspond au temps que vous accordez au vendeur pour accepter ou refuser l'offre,
 - Les modalités de réponse du vendeur, à savoir par lettre recommandée avec accusé de réception ou encore par voie d'huissier,
 - Votre propre délai de rétractation, qui est par défaut de 10 jours ouvrés,
 - Le financement de l'achat immobilier (prêt et/ou apport personnel),
 - Vous devrez mentionner le fait que la vente ne sera définitive qu'au moment de la signature de l'avant-contrat,
 - Vous devrez indiquer que l'offre d'achat sera annulée si elle n'a pas été acceptée par le vendeur dans les délais indiqués,
 - Vous pourrez également indiquer le type de bien dont il s'agit et le décrire (superficie, nombre de pièces, etc.).



Attention : pensez à **rajouter des clauses suspensives pour pouvoir vous désengager** de la vente si un imprévu survient au-delà de votre délai de rétractation (comme une mauvaise évaluation de l'état du bien par exemple).

2. La signature du compromis de vente

Excellente nouvelle : Le vendeur a accepté votre offre d'achat !

Il s'agit maintenant de signer le compromis de vente.

Il s'agit d'un avant-contrat entre vendeur et acquéreur, qui s'engagent à la vente du bien après s'être entendus sur son prix.

Le compromis de vente est l'avant-contrat le plus sécurisant, car juridiquement il vaut vente du bien immobilier.

Vous pouvez choisir de le rédiger sans intermédiaire, lorsque le vendeur vous vend le bien directement, par exemple, sans passer par un notaire. Vous pouvez alors le rédiger librement ou à l'aide d'un contrat-type. Vous devrez toutefois faire constater le compromis « par un acte sous signature privée enregistrée auprès de la recette des impôts, dans les 10 jours qui suivent son acceptation par le bénéficiaire », selon le site des Notaires de France.

Attention : si vous commettez des erreurs, ce qui peut facilement arriver compte-tenu des évolutions rapides de législation, la vente sera invalidée.

Il est donc conseillé de confier sa rédaction à un notaire, qui se chargera pour vous d'effectuer toutes les démarches administratives liées à la vente (enregistrement, rassemblement de tous les documents nécessaires, vérification des clauses suspensives etc.).



3. Le dépôt de garantie

Gardez en mémoire que le compromis de vente se doit d'être accompagné d'un dépôt de garantie qui protège le vendeur durant toute la durée de la vente, qui prend généralement entre 3 et 6 mois selon les cas. Son montant est habituellement compris entre 5 et 10 % du prix de vente du bien.

Il sert à dédommager le vendeur qui a immobilisé son bien immobilier pour vous.

Si vous décidez de vous rétracter et d'annuler la vente, le dépôt de garantie effectué lors de la signature du compromis lui reviendra. Si la vente va jusqu'à son terme, le montant de ce dépôt sera déduit du coût total de la vente.

Si la vente est annulée en raison d'une des clauses suspensives du compromis de vente, le dépôt de garantie vous sera reversé.

Pour le financement de cet achat, voici quelques conseils si vous avez besoin du montage financier d'un prêt partiel ou total en fonction de la somme à investir et de vos avoirs.



- **Voici généralement les critères d'obtention d'un crédit immobilier**

Quelques documents à préparer pour un dossier complet :

- Des justificatifs d'identité et certaines informations personnelles (carte d'identité ou passeport, livret de famille (Pour les Français) si vous avez des enfants, justificatif de domicile de moins de trois mois, contrat de mariage ou certificat de pacs pour les emprunteurs en couple),
- Des justificatifs de ressources et de charges (contrat de travail et trois derniers bulletins de salaire pour les salariés, attestation de titularisation pour les fonctionnaires, trois derniers bilans comptables et extrait Kbis (France) ou extrait BCE (en Belgique) pour les indépendants,
- Les diagnostics techniques obligatoires concernant le bien immobilier que vous vous apprêtez à acheter (généralement fournis par l'agence immobilière ou le notaire).



Vous avez récolté la somme nécessaire pour concrétiser le financement de votre Dream Invest !

4. La signature de l'acte authentique devant notaire

La dernière étape est de signer l'acte authentique (ou acte de vente définitif) qui rend effectif votre achat immobilier et officialise le changement de propriétaire.

Cette dernière étape est toujours réalisée chez le notaire, ce qui rend l'acte dit « authentique ».

Cet acte de vente rédigé par le notaire vous sera transmis par courrier ou par voie électronique avant la signature afin que vous puissiez en prendre connaissance et vérifier les informations qu'il contient.

Le notaire vous transmettra un appel de fonds à votre banque, pour que celle-ci puisse programmer le virement des sommes dues sur le compte de l'office notarial. Il se peut aussi que cet appel de fond vous soit transmis directement, vous devrez alors l'envoyer à votre banque.

Ces sommes comprennent notamment le solde dû au vendeur, le montant des droits d'enregistrement incluant les honoraires du notaire et les taxes reversées à l'État, ainsi que les éventuels honoraires de l'agence immobilière.



Vous êtes désormais les heureux propriétaires !
Félicitations !

5. La remise des clés

Le jour de la signature, chez notaire, qui se fait traditionnellement à l'étude du notaire, en présence de toutes les parties prenantes (vendeur, acheteur et le cas échéant agent immobilier), la remise des clés du bien immobilier peut s'effectuer.

Cette remise de clés est, le plus souvent, concomitante à la signature de l'acte.

Sur accord des deux parties, elle peut néanmoins avoir lieu plus tôt ou au contraire plus tard.

