



J'ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER

Vous faites appel à nos services pour l'achat de votre bien. Nous vous remercions avant tout pour la confiance accordée.

Afin de nous permettre de constituer votre dossier, nous vous adressons le présent document destiné à vous indiquer sommairement les étapes d'une acquisition, notre rôle du notaire et lister les pièces/informations à nous remettre.

Pourquoi l'acquisition d'un bien prend-elle du temps ? La signature d'une vente nécessite de nombreuses vérifications juridiques et la réunion d'un nombre important de pièces.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION

Chaque situation est différente et selon sa complexité, tout dossier ne nécessitera pas le même nombre de semaines pour sa mise en place. Ainsi, le délai est un sujet que nous pourrions évoquer ensemble lors de notre rendez-vous à l'étude.

ÉTAPE 1 – LA RECHERCHE DU BIEN IMMOBILIER ET OFFRE D'ACHAT

Vous êtes libre d'effectuer vos recherches vous-même ou bien de faire appel à une agence. Nous vous conseillons de choisir un agent immobilier exerçant dans la zone où se trouve le bien afin de mettre à profit sa connaissance du marché. Ce professionnel vous conseillera tout au long de l'acquisition et vous fera procéder à des visites.

Si la magie opère, vous pourrez adresser une offre d'achat au vendeur. Ce document devra être réalisé avec soin, car il comprend les éléments essentiels de votre offre à savoir, le prix proposé, votre moyen de financement et vos conditions suspensives.

Votre vendeur est libre d'accepter votre offre, de la refuser ou de faire une contre-proposition. Ce document n'est pas obligatoire, il est possible d'un commun accord avec votre vendeur de passer directement à la signature de l'avant-contrat.

ÉTAPE 2 – OUVERTURE DU DOSSIER À L'OFFICE

Un notaire est compétent sur l'ensemble du territoire, indépendamment de lieu de situation de l'immeuble. Chaque partie est libre de choisir son notaire, et ce sans aucun surcoût. Il est donc possible que deux notaires soient en charge du dossier.

Il conviendra de fournir l'intégralité des pièces listées ci-après et remplir le questionnaire. Si vous souhaitez effectuer un prêt bancaire, il convient de vous rapprocher dès à présent d'un établissement bancaire pour obtenir une proposition.

ÉTAPE 3 – SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT

La signature de l'avant-contrat est l'étape majeure d'une acquisition. En effet, l'acte fixe l'accord entre les parties, détermine les conditions et modalités. Un conseil, soyez particulièrement attentif lors du rendez-vous de signature de l'avant-contrat, c'est là que les éléments essentiels concernant le bien seront développés.

Il vous sera demandé de verser à la signature, une provision sur frais d'un montant de **650 euros** et un dépôt de garantie correspondant généralement à 5% du prix de vente. Cette somme constitue un acompte sur le prix si la vente se réalise.

Une fois la promesse de vente signée, vous bénéficiez d'un délai de rétractation de 10 jours sans avoir à le justifier. En cas de rétractation, il vous sera restitué le dépôt de garantie et le reliquat de la provision sur frais.



ÉTAPE 4 – LA PHASE ENTRE L'AVANT-CONTRAT ET LA VENTE DÉFINITIVE

Pendant cette période, de nombreuses formalités seront accomplies par notre équipe afin de préparer la rédaction de l'acte de vente et en assurer la sécurité juridique.

À titre d'exemples, nous effectuerons notamment les tâches suivantes :

- La demande de toutes les pièces (capacité des parties, urbanisme, situation hypothécaire du bien, etc.),
- La purge du droit de préemption,
- Formalités afin d'obtenir la levée des conditions suspensives.

C'est aussi pendant cette phase qu'il conviendra d'entreprendre toutes les démarches pour obtenir votre financement auprès des banques.

Ce travail n'est pas limité à une simple collecte des informations, mais plutôt à leur analyse afin d'assurer la sécurité juridique des parties et l'efficacité de l'acte.

Ainsi, cette période prend la plupart du temps plusieurs mois, n'hésitez pas à nous contacter afin de faire un point sur l'avancée de votre dossier.

ÉTAPE 4 – SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Toute vente immobilière doit être constatée par un acte notarié. Nous attirons votre attention sur le fait que ce n'est qu'à la réception de toutes les pièces et réalisation des conditions suspensives qu'un rendez-vous de signature pourra être proposé. Une semaine avant la date de signature minimum, il vous sera adressé un décompte faisant état de l'ensemble des sommes à régler.

Quelles sont les obligations principales des parties ?

- L'acquéreur doit verser les sommes dues comprenant le prix de vente, les droits d'enregistrement dus aux impôts et les émoluments du notaire,
- Le vendeur doit vous remettre les clés afin de vous permettre de jouir du bien.

Une fois l'acte signé, nous vous adresserons des attestations afin de justifier auprès des tiers du changement de propriété.

ÉTAPE 5 – FORMALITÉS POSTÉRIEURES ET VERSEMENT DU PRIX

Après la signature de l'acte, diverses formalités postérieures seront effectuées par nos services, formalités et comptabilité.

L'acte signé sera adressé au service de la publicité foncière afin que vous soyez régulièrement et publiquement le propriétaire du bien.

Vous recevrez votre titre de propriété au format papier et le décompte définitif comptable une fois que la publicité foncière aura terminé toutes les formalités (cela peut prendre plusieurs mois voire un an).

Ne vous inquiétez pas, le jour de la signature, une version électronique de l'acte de vente vous sera remise.



LISTE DES PIÈCES À FOURNIR

Nécessaires à l'instruction de votre dossier

Attention, la liste de ces pièces n'est pas exhaustive, les spécificités d'un dossier peuvent parfois amener à des demandes supplémentaires.

CONCERNANT CHAQUE ACQUÉREUR :

- Fiche **d'état civil** complétée (*jointe au présent document en dernière page*),
- Copie recto verso de la **carte d'identité ou passeport**,
- Copie du **contrat de mariage, ou de la convention de PACS**,
- Copie du **changement de régime matrimonial**,
- **Relevé d'identité bancaire** de chacun des acquéreurs (*pour solder un éventuel trop-versé en fin de dossier*).

SI LE BIEN EST ACHETÉ PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ :

- **Extrait K-BIS**,
- Copie des **statuts à jour**,
- **Relevé d'identité bancaire** au nom de la société.



VOTRE FICHE D'ÉTAT CIVIL

À compléter par vos soins, par chaque acquéreur, nécessaire à l'instruction de votre dossier

Merci de bien vouloir compléter les formulaires suivants, y compris si vous êtes déjà client de l'étude. Cela nous permettra de mettre à jour vos informations sur notre base de données, notamment en cas de changements de situations dont nous n'aurions pas encore connaissance.

ACQUÉREUR 1

ACQUÉREUR 2

Madame Monsieur Mademoiselle

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

NOM :

(De jeune fille le cas échéant)

(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

Prénoms :

(Dans l'ordre de l'état civil)

(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

Nationalité :

Profession :

Profession :

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e) Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e) Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON (Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

Existence d'un contrat : OUI NON (Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

Adresse postale :

Adresse postale :

Téléphone :

Téléphone :

@ Adresse email :

@ Adresse email :



J'ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER

ACQUÉREUR 3

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :

ACQUÉREUR 4

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :



QUESTIONNAIRE

À compléter par vos soins, nécessaires à l'instruction de votre dossier

• Modalités d'acquisition du bien :

Est-ce votre première acquisition d'un bien immobilier ? Oui Non

Réalisez-vous votre acquisition en nom propre ? Oui Non

Souhaitez-vous acheter par l'intermédiaire d'une société ? Oui Non

Si oui, cette dernière est-elle déjà constituée ? Oui Non

Si non, nous pouvons constituer cette société.

• Destination du bien :

Quel usage envisagez-vous pour ce bien ? Résidence principale Résidence secondaire

Investissement locatif Professionnel

• Dépôt de garantie :

Montant convenu :

• Financement :

Souhaitez-vous emprunter ? Oui Non

Si oui, précisez les informations suivantes :

Montant emprunté :

Taux maximum :

Durée du prêt :

Avez-vous un apport personnel ? Oui Non

Si oui, quel montant ?

• Situation personnelle :

Etes-vous commerçant, artisan ou dirigeant de société ? : Oui Non

Si oui, merci de nous adresser le justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés).

Etes-vous en état de redressement judiciaire, liquidation, cessation de paiement ? Oui Non

Si oui, merci de bien vouloir détailler :

.....
.....



J'ACHÈTE UN BIEN IMMOBILIER

.....
Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ? Oui Non

- **Pluralité d'acquéreurs :**

Quotités d'acquisition souhaitées pour chaque
acquéreur :

.....

.....

- **Autres conditions suspensives souhaitées (vente d'un bien immobilier, obtention d'une autorisation d'urbanisme...) :**

.....

.....

.....

- **Particularités de votre acquisition :**

Indiquez ci-dessous les particularités/observations relatives à votre acquisition vous paraissant utiles :

.....

.....

.....

.....