



ACHAT IMMOBILIER

PIÈCES À FOURNIR

Les documents portant sur ma situation personnelle

→ Pour un Particulier :

- La copie recto-verso de la carte d'identité
- Le relevé d'identité bancaire
- Le questionnaire d'état civil transmis par mon notaire, accompagné d'éventuel document (contrat de mariage, pacs, jugement de divorce...)
(Voir dernière page « Fiche renseignements d'état civil »)

→ Pour un société :

- La copie certifiée des statuts mis à jour
- Un extrait K-bis
- La nomination du gérant
- La copie de l'AG ayant autorisé l'acquisition

Les documents portant sur mon financement

- Modalité de financement
(apport personnel / prêt → quel pourcentage de la somme ?)

SI PRÊT

- Au plus tôt :
 - Les modalités de mon prêt (taux, durée, montant)
 - Nom et adresse de la banque
 - Coordonnées du conseiller bancaire
- Dès que possible, la copie des offres de prêts

NB : Si une partie du financement doit être payée au moyen d'un **bien immobilier non encore vendu**, fournir la copie du titre de propriété sur le bien et le compromis de vente

LES ÉTAPES

L'avant contrat

Il est fortement recommandé d'établir un avant-contrat pour formaliser les engagements réciproques entre vendeur/acquéreur et fixer les conditions de réalisation de la vente.

Toutefois, il est possible de procéder à la vente d'un bien sans passer au préalable par l'établissement d'un avant-contrat (promesse ou compromis) sous réserve de respecter le délai de rétractation de 10 jours.

L'avant-contrat est indispensable pour obtenir un prêt.

Le délai entre le compromis de vente et la régularisation de l'acte de vente est d'environ

3 mois

Constitution du dossier

Le notaire procède à différentes formalités **obligatoires**

→ **Notification du compromis à l'acquéreur (SRU)**

Le notaire procède à l'envoi du compromis et de l'ensemble de ses annexes **à l'acquéreur** par lettre recommandée avec avis de réception. L'acquéreur a le droit de se rétracter **pendant 10 jours à compter du lendemain de la présentation du courrier recommandé.**

→ **Demande de pièces INDISPENSABLES**

- Pièces d'état civil
- Pièces d'urbanisme
- État hypothécaire
- Purge des droits de préemption (Urbain, SAFER ou autre)

Signature de l'acte de vente

Lorsque le dossier est complet et que les fonds de l'acquéreur **sont disponibles** :
Une date de signature peut-être fixée.

L'étude adresse **l'appel de fonds** à l'acquéreur, qui doit impérativement le transmettre **à sa banque.**

Le prix total doit être versé sur le compte de l'étude uniquement par virement bancaire, au moins **24h avant la date de signature**.

Après la signature

L'étude vire le prix de vente sur le compte du vendeur après déductions éventuelles **de plus-values, de remboursement d'un prêt hypothécaire, de frais de mainlevée...**

L'étude doit ensuite publier l'acte au service de **publicité foncière** compétent qui retournera l'acte quelques mois plus tard, avec la mention de publication.

L'étude délivre **le titre de propriété** sous forme d'une copie authentique dématérialisée (par mail) à l'acquéreur, qui devra le conserver.

En cas de besoin, il est possible d'établir des procurations et/ou des procès-verbaux d'assemblée générale ; cette prestation vous sera facturée 60,00€ par document.

CHRONOLOGIE

Signature de l'avant contrat	<ul style="list-style-type: none">• Calcul des frais• Avance sur frais
J + 10	<ul style="list-style-type: none">• Purge du droit de rétractation
J + 11	<ul style="list-style-type: none">• Demande des pièces
J + 20	<ul style="list-style-type: none">• Purge du droit de préemption
J + 45	<ul style="list-style-type: none">• État hypothécaire• Justificatif de l'obtention de l'offre de prêt
J + 80	<ul style="list-style-type: none">• Établissement du projet d'acte• Prise de rendez-vous
J + 90	<ul style="list-style-type: none">• Signature de l'acte
Publicité foncière	<ul style="list-style-type: none">• Publication au service de la publicité foncière• Remise du titre de propriété par mail