

LES DIFFERENTES ETAPES du dossier de vente immobilière

Une fois le compromis ou la promesse de vente, signés et sans rétractation de l'acheteur

L'acheteur

Fait sa demande de prêt bancaire

Le notaire

Fait les demandes de pièces administratives (1)

Dès que l'acquéreur reçoit son offre de prêt

L'acheteur

En informe le vendeur, le notaire
et l'éventuelle agence immobilière,
en envoyant une copie de l'offre de prêt

Attend le délai de 11 jours
pour retourner l'offre de prêt à sa banque

Si besoin, se rapproche du notaire pour la
mise au point des modalités financières de l'achat
(apport personnel, proportions d'achat)

Le notaire

Après réception de l'offre de prêt, adresse à l'acheteur, un
décompte financier actualisé (2)

S'il a reçu toutes les pièces administratives,
confirme ou fixe le rendez-vous de signature (3)

A défaut, il est possible de fixer un rendez-vous de principe qui
ne sera définitif qu'après réception des pièces administratives

Après confirmation du rendez-vous de signature

L'acheteur

Demande à sa banque,
le virement des fonds sur le compte du notaire

Et prépare les éléments
à fournir le jour de la signature.

Cf document « Informations Financières avec décompte »

Peut demander à visiter le bien une nouvelle fois
(ce sera l'occasion de faire les relevés des index de
compteurs)

Le notaire

Demande le déblocage du prêt garanti par une hypothèque
(ou privilège de prêteur de deniers)

Et rédige l'acte de vente

Une fois l'acte de vente signé

Le notaire

Remet à l'acheteur des attestations qui confirment qu'il est bien devenu propriétaire, ainsi qu'une copie de son acte
d'achat (appelé « Titre de propriété »)

Dépose l'acte au service de la publicité foncière
(qui gère le fichier des propriétaires immobiliers)

Dans un délai de trois après la signature de l'acte d'achat, envoie à l'acheteur, le solde non utilisé des frais d'achat. (4)

Légende

1) Pièces administratives : leur nombre et leur nature dépend du type de bien et des caractéristiques du dossier ; il faut compter généralement un délai de deux mois pour obtenir les pièces demandées.

2) Décomptes financiers : dans la mesure du possible, après la signature du compromis ou de la promesse de vente, l'acheteur recevra un décompte financier provisoire.

Celui-ci ne contiendra pas les éventuelles dépenses liées au prêt que l'acheteur doit obtenir ultérieurement. Il ne contiendra pas non plus, les éléments relatifs au remboursement de la taxe foncière et des éventuelles charges, avances et provisions de copropriété.

Après réception de l'offre de prêt de l'acheteur, le notaire pourra actualiser le décompte provisoire, avec les éléments figurant dans l'offre de prêt. C'est pourquoi, il est important de transmettre rapidement cette offre au notaire.

Les informations relatives au remboursement de taxe foncière et des éventuelles charges, avances et provisions de copropriété, peuvent parfois être communiquées au notaire, tardivement, et quelques fois, le jour de la signature de l'acte de vente.

3) Le rendez-vous de signature de l'acte de vente peut être fixé dès le compromis ou la promesse de vente, si le vendeur et l'acheteur le souhaitent. Dans ce cas, on parlera d'un « rendez-vous de principe »

Un rendez-vous de principe permet de réserver un créneau horaire.

Il doit être fixé en accord entre vendeur et acquéreur et leurs éventuels notaires participants au dossier.

Il peut être reporté si le dossier n'est pas complet (non réception de toutes les pièces administratives et/ou du dossier de prêt pour prise d'hypothèque) et/ou si les fonds ne sont pas crédités 48 heures à l'avance, sur le compte du notaire.

Dans le cas contraire, il sera maintenu.

Si la fixation du rendez-vous n'avait pas été réalisée lors du compromis ou de la promesse de vente, il faudra alors rechercher un créneau convenant tant au vendeur, à l'acquéreur et aux notaires intervenants.

Plus le rendez-vous sera fixé à l'avance, plus l'acheteur et le vendeur se verront proposer un horaire qui leur conviendra.

Si l'acheteur ne peut pas se déplacer pour ce rendez-vous, il lui est possible de se faire représenter par une personne de son choix. Dans cette hypothèse, le notaire devra rédiger une procuration. Les démarches liées à cette formalité, dont le coût sera à la charge de l'acheteur, seront facturées 75 € TTC. Il est ici précisé que cette somme sera due, même si la procuration n'était finalement pas utilisée, le travail ayant été effectué.

4) Les décomptes financiers comportent une provision sur frais d'acte, qui fait l'objet d'une régularisation après paiement des taxes et dépenses liées à l'achat. Le montant de cette régularisation sera viré sur le compte bancaire de l'acheteur dans la mesure où celui-ci aura remis son RIB (relevé d'identité bancaire) le jour de la signature de l'acte de vente.