

ACHETER son bien

www.notaires-ouest.com



QUI PEUT ACHETER ?

Un bien immobilier peut-être acheté par un couple (marié, pacsé, concubin), une personne seule, une société (par exemple Société Civile Immobilière), ou une association sous certaines conditions.

- Lorsque les acquéreurs vivent ensemble sans être mariés, ils doivent acheter dans la proportion réellement financée par chacun d'eux.
- Si les époux sont mariés sous un régime de communauté (ex. sans contrat de mariage), l'époux seul signataire achète pour le compte du couple.
- Si les sommes appartiennent en propre à l'un des époux, le bien lui sera personnel à condition qu'une déclaration d'emploi ou de revenu soit précisée dans l'acte d'achat.
- Sous certaines conditions et dans des cas précis, il peut être possible et intéressant d'acheter uniquement la nue-propriété ou l'usufruit du bien.
- En cas de décès d'un des acquéreurs le compromis de vente peut prévoir la faculté de renoncer à l'achat.

DÉFINITION

On qualifie d'IMMEUBLE tous les biens immobiliers : appartements, maisons, terrains, ...



À QUEL PRIX ACHETER ?

FIXER SON PRIX

Le prix est librement négocié par les parties (négociation entre vendeur et acquéreur). Mais attention, il doit correspondre à la valeur du marché car il peut faire l'objet d'un contrôle fiscal.

LES FRAIS D'ACQUISITION

Ils sont, sauf exception, à la charge de l'acquéreur et comprennent les honoraires du notaire (appelés émoluments et constituant en moyenne 22% du total des frais) ainsi que les diverses taxes et frais collectés par le notaire pour le compte de l'État.

Ex. pour un prix de 180 000 €, les frais sont de 12 298,59 € (voir camembert : ventilation des frais).

Attention : si le bien est achevé depuis moins de 5 ans et a été acheté en état futur d'achèvement, sur plan, par le vendeur (VEFA) les droits versés à l'État sont de 0,715% au lieu de 5,09% et les frais qualifiés de « frais de notaire réduits »

LE DÉPÔT DE GARANTIE

Il est d'usage, lors de la signature du compromis de vente, que l'acquéreur verse une somme d'argent (en général 5 à 10% du prix). Elle est conservée et séquestrée par le notaire, jusqu'à la signature de l'acte de vente, afin d'être déduite du prix de vente restant à régler.



COMMENT ACHETER ?

L'AVANT CONTRAT

La première étape est de régulariser un avant contrat (compromis de vente) chez le notaire afin d'arrêter par écrit l'accord sur le bien et sur le prix avec le vendeur. Ce compromis de vente permet à l'acquéreur d'obtenir communication des différents diagnostics Immobiliers et peut être assorti de réserves.

CONDITIONS SUSPENSIVES

- Les conditions peuvent concerner l'obtention d'une autorisation administrative, la vente préalable de son bien par l'acquéreur... à condition que le vendeur les accepte.
- D'autres conditions suspensives sont imposées par la loi : par exemple l'obtention d'un prêt lors de l'acquisition d'un bien à usage d'habitation.

DÉLAI

Le délai entre le compromis de vente et la signature de l'acte authentique de vente est conditionné par les formalités à réaliser (en général 2 mois). Ce délai permet au notaire d'accomplir les formalités légales et d'assurer la sécurité de la transaction en vérifiant notamment :

- La **capacité** des parties à signer l'acte

- L'**origine** de propriété du bien et des **charges** y afférentes (servitudes, hypothèques,...)
- Le **respect des règles de construction** du bien, si ce dernier est achevé depuis moins de 10 ans (permis de construire, certificat de conformité, garanties décennales,...)
- L'**application des règles** de copropriété (travaux décidés, procédures en cours, impayés,...)
- Le **fonctionnement** de l'association syndicale des propriétaires si le bien vendu est situé dans un lotissement (travaux décidés, procédures en cours, impayés,...)

PAYER

Le jour de signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur remet un chèque, rédigé par son établissement bancaire à l'ordre du notaire, représentant le prix d'achat (moins l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie réglé lors de la signature du compromis) plus les frais d'acquisition. Il peut aussi faire un virement bancaire.

TITRE DE PROPRIÉTÉ

Le notaire remet à l'acquéreur, une attestation sur papier libre, afin qu'il puisse justifier de sa qualité de propriétaire et effectuer toutes les formalités auprès de divers organismes pour l'électricité, le gaz, le téléphone,... dans l'attente de l'obtention de son titre de propriété (le délai d'envoi de ce document est variable en fonction du centre des impôts dont dépend le bien vendu).

LES CLÉS SONT REMISES À L'ACQUÉREUR DEVANT LE NOTAIRE LE JOUR DE LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE.

