

Informations pour l'acquéreur d'un bien immobilier

Conditions et Procédure de l'Acte d'Achat :

Dans le cadre de l'achat d'un appartement sur le territoire français, vous devez signer un compromis de vente (promesse d'achat) où est indiqué le prix de vente TTC du bien (commission d'agence incluse). A la date de signature du compromis, vous devrez verser un chèque d'acompte dont le montant est déterminé par le vendeur (généralement 10 % du prix de vente). Puis, ce compromis est envoyé chez le notaire qui est chargé d'élaborer le projet d'acte authentique et ce, dans le mois qui suit la signature du compromis. Le jour de la signature de l'acte authentique, vous verserez le solde du prix de vente TTC de l'appartement, déduction faite de l'acompte versé, avec en sus les frais notariés. Ces frais notariés se chiffrent à plus ou moins 3 % pour une acquisition dans le neuf et à plus ou moins 8 % pour la revente. Ces frais sont calculés sur le prix de vente TTC moins l'évaluation du prix du mobilier.

$$\begin{array}{r} \textbf{Prix de vente de l'appartement} \\ + \\ \textbf{Frais de notaire} \\ = \\ \textbf{Coût total de l'acquisition} \end{array}$$

Le délai de rétractation

Lorsque l'on signe un compromis de vente entre un vendeur et un acquéreur, l'acquéreur doit satisfaire aux dispositions des articles

L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L. 271-1 : « pour tout acte sous sein privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou cette promesse. »

Article L. 271-2 : « Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenues.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délais de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation. »