



ACHETER et VENDRE SON BIEN Les essentiels

L'achat d'un bien immobilier (une maison, un appartement, ...) est une opération se divisant en deux étapes successives et incontournables.

Vous trouverez sur ce document :

Une note sur les étapes essentielles d'une acquisition immobilière;

Une fiche reprenant les pièces à communiquer pour établir une promesse de vente

Un questionnaire d'état civil à compléter.

L'ensemble des collaborateurs de l'office sont à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches :

LA PREPARATION	
Faire ses comptes	Chercher et Trouver
<p>La première acquisition peut s'avérer être un parcours initiatique où il faudra établir un véritable budget prévisionnel et conjuguer ses ressources, avec :</p> <p>Le remboursement d'un emprunt. Les Charges d'entretien courant, Charges de copropriété, Travaux nécessaires ou d'amélioration; Les Charges financières : Assurance, Taxes foncière, Taxe d'habitation.... En même temps que celles liées à sa propre existence : nourriture, impôt sur le revenu, voiture, éducation des enfants,...</p> <p>La première chose devra donc être de définir les plafonds de votre budget :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en capital à investir - et en charges annuelles. 	<p>Budget établi, il ne reste plus qu'à rechercher la maison ou de l'appartement de ses rêves. Ce choix s'inscrit dans votre mode de vie et son environnement.</p> <p>Apprenez à connaître : Vos désirs et vos moyens. Le cadre de vie qui vous conviendra (ville ou campagne, proximité des commerces ou des écoles, proximité de votre lieu de travail, travaux) Et consigner ces choix et contraintes sur une fiche pour orienter vos recherches sans risque de digression.</p> <p>Enfin, il ne faut pas hésitez pas à proposer le prix qui vous paraît être le juste prix et de s'y tenir.</p>

L'ACTION

La promesse de vente (la contractualisation de l'accord des parties)	Le vente (la cristallisation de l'accord des parties)
<p>Ca y est vous ! Vous l'avez trouvé ☺.</p> <p>Vous vous êtes mis d'accord avec votre vendeur sur les grandes lignes de votre projet.</p> <p>Vous devrez alors signer une promesse de vente.</p> <p>Pour ce premier contrat, la présence simultanée des parties est une chose essentielle. En effet, ce contrat déterminera bien plus que le prix et l'époque de la vente définitive.</p> <p>Ce moment d'échange sous la médiation d'un professionnel sera consigné noir sur blanc.</p> <p>Le notaire, compte tenu de son expérience et de ses compétences, anticipera vos questions (même celles auxquelles vous n'aurez pas pensées...) au risque parfois de convaincre le vendeur ou l'acquéreur de ne pas s'engager sur une mauvaise voie.</p> <p>Il éclairera sur :</p> <ul style="list-style-type: none">- la faisabilité du calendrier,- les précautions financières et fiscales,- l'environnement patrimonial et matrimonial,- les questions d'urbanisme, de construction, d'assurances, et de transfert d'abonnements divers. <p>Le vendeur et l'acquéreur sont les seuls maîtres de leur destin et de leur convention, dans la limite, bien entendu, de leur faisabilité pratique et de la Loi.</p> <p>L'avant contrat sera accompagné d'un certain nombre d'informations devenues aujourd'hui obligatoires dont le nombre croissant semble parfois peu écologique ou ne pas être compatible avec la rapidité ou l'empressement des parties.</p> <p>Le notaire assume ces contraintes dans les meilleurs délais compatibles avec votre sécurité juridique.</p>	<p>Le Notaire réunira les pièces nécessaires à votre projet, en même temps que l'acquéreur aura obtenu son financement.</p> <p>La date de signature fixée, les camions de déménagement en ordre de marche :</p> <p>Il ne restera plus qu'à signer son acquisition pour l'un, sa vente pour l'autre.</p> <p>Une visite du bien la veille de la signature sera prudente pour la passation des abonnements divers, mais aussi pour s'assurer et valider une livraison du bien aux conditions promises.</p> <p>Le prix sera payé par virement et sous le contrôle du notaire.</p> <p>Le notaire recueillera et scellera sous le Sceaux de la République l'accord des parties et assurera les formalités de transfert de propriété.</p> <p>Gardien de la République, il conservera vos actes pour l'éternité.</p> <p>La vente pourra être un moment pour programmer avec le Notaire un temps pour lui permettre de vous accompagner dans les décisions importantes de votre vie.</p>



François Desjardins
Notaire

FICHE DES PIÈCES A FOURNIR

Documents et Pièces	A transmettre	Non requis
VENDEUR		
Copie pièces identités		
Relevé d'Identité Bancaire		
Copie dernier avis taxe Foncière		
Titre(s) de propriété		
Questionnaire Etat Civil		
Questionnaire Vente Maison/appartement		
Diagnostic Plomb		
Diagnostic Electricité		
Diagnostic Gaz		
Diagnostic Amiante		
Diagnostic Performance Energétique		
Diagnostic Assainissement		
Justificatif vidage fosse assainissement individuel		
Etat des Risques Naturels et Technologique		
Factures travaux		
Assurance Dommages ouvrage et/ou Responsabilité décennale		
Questionnaire préalable syndic		
PV assemblées générales copropriété		
Carnet d'entretien syndic de copropriété		
Permis de construire et pièces annexes		
Baux et locations		
Contrat d'affichage		
Ramonage		
Factures mobiliers		
Factures Eau, Gaz, Electricité		
Contrat location cuve gaz		
ACQUEREUR		
Copie pièces identité		
Questionnaire état civil		
Relevé d'identité bancaire		
Condition prêt envisagé (Banque, durée, montant, taux maximum)		
Indemnité immobilisation		
VENDEUR et ACQUEREUR		
Prix envisage		
Indemnité immobilisation convenue		
Date prévue pour la signature		



QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL

Si vous êtes marié, ou lié par un PACS, veuf ou divorcé, indiquez également ci-dessous l'état civil du conjoint, partenaire ou ex-conjoint (Merci de joindre une copie de votre livret de famille)

Nom	
Prénoms (dans l'ordre de l'état civil)	
Date et lieu de naissance	
Profession	
Domicile	
Téléphone(s)	
Adresse mail	
Situation : célibataire/ pacsé(e)/ Divorcé(e)/ Veuf(ve)	
CONJOINT	
Nom	
Prénoms (dans l'ordre de l'état civil)	
Date et lieu de naissance	
Profession	
Domicile	
Téléphone(s)	
Adresse mail	
MARIAGE / PACS	
Date et lieu de Mariage	
Contrat de mariage (Oui/Non)	
Régime adopté (joindre une copie) Notaire et date du contrat	
Date et lieu du PACS Si notarié : notaire.	

Conformément à la Loi "Informatique et Libertés" du 6 Janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. Vous pourrez exercer vos droits d'accès et de rectifications aux données vos concernant auprès du correspondant informatique et Liberté désigné par l'office à : cil@notaires.fr