

Vente immobilière : comprendre les délais

Pourquoi acheter/vendre un bien prend-il autant de temps ?

Chaque acte de vente d'un bien immobilier (appartement, maison ou terrain) nécessite la constitution d'un dossier spécifique, quelle que soit l'importance de la transaction. Il est important de savoir que le notaire a de nombreuses formalités à accomplir, après la signature de l'acte (formalités postérieures) mais aussi en amont (formalités préalables).

Quelle est la première étape ?

L'achat ou la vente d'un logement passe toujours par la signature d'un compromis, ou avant-contrat, qui fixe l'accord du vendeur et de l'acheteur sur les conditions de la vente. C'est le notaire qui a préparé par avance le compromis grâce aux informations transmises par le vendeur et l'acheteur : titre de propriété, identité et situation matrimoniale des intéressés. Une fois le compromis de vente signé, un délai de rétractation de 7 jours commence à

Légère baisse pour les taux des crédits immobiliers



Les taux des crédits immobiliers proposés par les banques aux particuliers ont légèrement diminué en octobre 2012. Les banques accordent actuellement des prêts aux taux de 3,80 % pour un emprunt sur 20 ans (source Empruntis). Sur 15 ans, la diminution serait de -0,05 %, pour s'établir à une moyenne de 4,15 %. Pour les emprunteurs disposant de revenus élevés, l'obtention des prêts très intéressants serait encore plus importante avec des taux descendant sous la barre des 3 % dans certaines régions.

courir au profit de l'acquéreur seulement, qui dispose du droit de changer d'avis sans motif....

Que se passe-t-il à l'issue du délai de rétractation ?

Entre le compromis et la vente définitive, un certain nombre de formalités préalables à la signature de l'acte de vente doivent être accomplies. Certaines concernent l'acquéreur qui doit notamment obtenir son financement. Le notaire lui, va constituer le dossier d'usage permettant la rédaction de l'acte de vente. Ainsi, il va vérifier la propriété du bien, demander un état de situation hypothécaire, demander en mairie un certificat d'urbanisme...Mais surtout, il va adresser à la mairie la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). L'administration municipale dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption, c'est-à-dire décider d'acquérir le bien, ou au contraire, y renoncer. Ce document administratif est très souvent le dernier à rejoindre les autres pièces du dossier (Etat civil, urbanisme, relevé hypothécaire, documents cadastraux, géomètre, procurations, etc.).

Combien de temps sépare la signature de l'avant-contrat de celle de l'acte de vente ?

Compte tenu du délai laissé à l'administration pour exercer son droit de préemption, il faut compter de deux à trois mois pour que le dossier soit complet et que l'acte authentique puisse être signé. Le notaire vous explique alors que l'acte de vente sera publié au bureau des hypothèques (enregistrement et publication des titres de propriété). Il faut savoir que le délai de deux mois imposé aux notaires pour formaliser les actes et leur dépôt aux bureaux des hypothèques a été réduit à un mois. Le notaire fournit à différentes administrations des copies et des extraits de l'acte de vente. Parmi ces documents, une copie spéciale appelée « copie authentique », signée par le notaire, sera retournée à celui-ci revêtue des cachets de l'administration fiscale. Ce document constitue votre titre de propriété.

Ces délais peuvent-ils être raccourcis ?

Avec la dématérialisation des échanges entre les offices et les administrations qui se développent de plus en plus et la mise en place dans les offices de l'acte authentique électronique, on peut imaginer que les délais devraient se raccourcir.

Juriste spécialiste du droit de l'immobilier, le notaire vous aide à réaliser vos projets.

» Retrouvez les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous sur notaires.fr

A lire dans Conseils des notaires



La revue « Conseils des notaires » consacre son numéro 420 daté de novembre 2012 à la notion de partage. Au sommaire, un dossier avec les thèmes suivants : Les étapes du partage, Entre droit et psychologie, Comprendre les clauses d'un acte de partage, Les dangers de l'inégalité, L'inventaire du mobilier, Le partage dans le divorce, ou encore Le partage en dix conseils. Vous ne connaissez pas la revue Conseil des notaires ? Découvrez-la sur www.notaires.fr

» En savoir plus

Suivez-nous !



Télécharger l'application "Les prix de l'immobilier"



Le saviez-vous !

Pour éviter une suspension de vos droits au 1er janvier 2013, les allocataires doivent répondre aux demandes adressées par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Pour calculer les droits aux prestations familiales qui vous seront versées en 2013, la CAF se fonde sur la déclaration de revenus 2011 que lui transmet l'administration fiscale. Mais il arrive qu'elle ait besoin de renseignements complémentaires. Dans ce cas, elle contacte l'allocataire qui doit impérativement lui renvoyer le formulaire de déclaration de ressources avant le 31 décembre 2012. À défaut, le versement des allocations sera suspendu dès le 1er janvier 2013.

» [En savoir plus](#)

Plus d'information sur notaires.fr

- » Votre famille
- » Votre patrimoine
- » Votre logement
- » Votre entreprise
- » Votre commune
- » Les actualités
- » Le kiosque
- » Les newsletters
- » Les formations et métiers
- » La profession
- » L'espace presse
- » Trouver un notaire
- » Obtenir une information précise
- » Contacter les instances notariales

Les notaires de France sur le Web

- » [Rechercher un logement avec immobilier.notaires.fr](#)
- » [Consulter les chiffres de l'immobilier sur immoprix.com](#)
- » [Rechercher un emploi dans le notariat avec bourse-emplois-notaires.fr](#)

La lettre des Notaires de France est une publication de la direction de la communication du Conseil supérieur du notariat - 60, bd de la Tour Maubourg 75007 Paris

Conformément à la loi informatique et liberté, vous disposez d'un droit d'opposition, d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Vous pouvez l'exercer en cliquant sur le lien de désinscription ci-dessous. Vous serez ainsi automatiquement et définitivement retiré de nos listes de diffusion.

Pour vous désabonner de la newsletter, [cliquez ici](#)

