

Nathalie KOCH

Notaire Associé

Détenteur des minutes de Me BASTIEN, Me BOURNOT,
Me BLANQUINQUE, Me SCHANG et Me TEYSSEIRE

koch.52023@notaires.fr



FICHE RECAPITULATIVE ACTE DE VENTE

(Ce document est destiné à être remis aux parties après la signature d'un avant-contrat, pour leur permettre de bien comprendre les obligations auxquelles elles sont respectivement tenues jusqu'à la signature de l'acte authentique, et le fonctionnement des délais et conditions suspensives prévus dans l'avant-contrat)

Vous venez de signer un avant-contrat (compromis de vente) portant sur la vente/l'acquisition d'un bien immobilier.

La période qui commence, et qui prendra fin le jour de la signature de l'acte authentique, est appelée « période intermédiaire ».

Chaque partie doit respecter ses engagements et accomplir certaines démarches pendant cette période.

Cette fiche est destinée à vous les récapituler, afin d'anticiper tout litige ou incompréhension.

Diligences et obligations des parties pendant la période intermédiaire	
Vendeur	Acquéreur
<ul style="list-style-type: none">Le vendeur a définitivement consenti à la vente et est engagé irrévocablement dans le processus de vente ;Interdiction de louer le bien, de l'hypothéquer/le donner en garantie ou de consentir une autre promesse de vente (signer un autre avant-contrat) ou de vendre à une autre personne ;Interdiction d'effectuer des modifications matérielles sur le bien ou des travaux mais en continuant à entretenir le bien ;En cas de sinistre / dégât des eaux : déclaration auprès de l'assurance et information du notaire en charge du dossier ;Maintenir le bien assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique ;Avertir l'acquéreur de toute difficulté, problème nouveau dans le bien ou en vue de la vente ;Libérer le bien (et ses annexes et dépendances) de tous meubles et de toute occupation pour le jour de la signature de l'acte authentique (sauf les meubles vendus avec le bien) ;	<ul style="list-style-type: none">Le cas échéant, mise en place du financement bancaire ; (En matière de condition suspensive d'obtention de financement : voir ci-après) ;Respecter les engagements prévus dans l'avant-contratEn cas de signature d'une promesse unilatérale de vente, l'acquéreur n'est pas obligé d'acheter au-delà du délai de rétractation, mais s'il ne le fait pas, il doit au vendeur une « indemnité d'immobilisation » (son montant est fixé dans l'avant-contrat, il est couramment de 10% du prix de vente) ;En cas de signature d'un compromis de vente / d'une promesse synallagmatique de vente, l'acquéreur est engagé et peut être contraint à acheter le bien (sauf rétractation dans le délai légal ou non réalisation d'une condition suspensive) ;Procéder au versement des sommes nécessaires à la vente (prix et frais d'acquisition) : le notaire doit être en possession de la totalité des sommes dues par l'acquéreur le jour de la signature.

- Remettre à son notaire les informations nécessaires à la demande de décompte de remboursement anticipé dans le cas où une hypothèque / une inscription grèverait le bien.

Financement bancaire et condition suspensive d'obtention de financement

Demande de prêt déposée par l'acquéreur	La demande de prêt déposée par l'acquéreur doit respecter les conditions prévues dans l'avant-contrat (notamment quant au montant sollicité).
Démarches de l'acquéreur	L'acquéreur doit être diligent dans ses démarches avec la banque/le courtier, en vue de l'obtention de son prêt : déposer un dossier complet dans les meilleurs délais, transmettre les éléments demandés, procéder aux analyses de santé demandées, relancer les interlocuteurs, etc. Il tient le vendeur informé de toute difficulté.
Délai de réalisation de la condition suspensive liée au financement	Le délai dans lequel l'acquéreur doit « obtenir » son prêt a été fixé dans l'avant-contrat. A l'approche de ce délai, si l'acquéreur n'a pas encore obtenu une offre définitive de prêt, il peut se rapprocher de l'office notarial afin de solliciter auprès du vendeur une prorogation du délai initialement prévu, sur la base des démarches concrètes déjà effectuées.
Conditions relatives à l'offre	Il y a « obtention d'un prêt » au sens de la condition suspensive quand l'acquéreur reçoit une offre définitive de prêt émise par la banque (et non seulement un accord de principe, même détaillé).
Information du notaire	L'acquéreur transmet son offre de prêt au notaire dès qu'il la reçoit, afin que le notaire puisse tenir compte des garanties demandées par la banque et organiser la date de signature (et le cas échéant le déblocage des fonds empruntés)

Copropriété

Charges	Le vendeur paie les charges de copropriété jusqu'au jour de la signature (et l'acquéreur lui rembourse le prorata lui incombant entre le jour de la signature et la fin du trimestre en cours lors de la vente)
Travaux	L'acquéreur supporte les conséquences financières de l'ensemble des décisions prises en assemblée générale à compter de la vente. <u>Cas particulier</u> : en cas de tenue d'une assemblée de copropriété entre l'avant-contrat et la vente, les travaux qui y sont votés ne sont à la charge de

	l'acquéreur que s'il a été informé de la tenue de cette assemblée, a reçu la convocation et les pouvoirs pour y voter (<i>à adapter en fonction de la clause correspondante prévue dans l'avant-contrat</i>)
Sommes restant dues par le vendeur à la copropriété	Les sommes restant dues par le vendeur au titre de la copropriété (charges de copropriété non encore payées, travaux décidés non encore payés, etc.) seront prélevées sur le prix de vente par les soins du notaire du vendeur et adressées au syndic de copropriété après la signature.
Syndic – avertissement	Le notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente avertira le syndic de la mutation intervenue et des coordonnées du nouveau propriétaire. Le syndic prendra ensuite contact avec le nouveau propriétaire.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation / du dépôt de garantie versés	
En cas de signature de l'acte authentique	La somme versée lors de la signature de l'avant-contrat vient en diminution du prix à verser en vue de la signature.
L'acquéreur se rétracte pendant la période prévue à cet effet (10 jours à compter de la notification de l'avant-contrat avec ses annexes et les documents prévus par la loi Alur en matière de copropriété le cas échéant)	La somme versée lors de la signature de l'avant-contrat est restituée à l'acquéreur (en cas de rétractation, la loi fixe à 21 jours le délai de remboursement de cette somme à compter de la rétractation).
L'acquéreur n'obtient pas son financement bancaire (et en justifie dans les délais, et conformément aux conditions prévues dans l'avant-contrat)	
L'acquéreur ne signe pas l'acte de vente car une des conditions suspensives prévues dans l'avant-contrat ne s'est pas réalisée (par exemple existence d'une servitude empêchant une utilisation normale du bien, problème d'origine de propriété ou de capacité du vendeur, existence d'hypothèques / inscriptions prises sur le bien au profit de créanciers pour un montant supérieur au prix, etc.)	
L'acquéreur ne signe pas l'acte de vente, sans pouvoir invoquer qu'une condition suspensive ne s'est pas réalisée (notamment s'il ne peut pas justifier d'un refus de prêt dans les conditions prévues à l'avant-contrat)	L'acquéreur est redevable de l'indemnité d'immobilisation / de la clause pénale (souvent 10% du prix de vente) au profit du vendeur et de la somme prévue dans l'avant-contrat au profit de l'Office notariale pour les diligences effectuées.
Contestation entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation/du dépôt de garantie	Consignation de la somme à la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'attente d'un accord entre les parties ou d'une décision de justice sur le sort de cette somme.

Aide-mémoire avant signature de l'acte authentique de vente

Vendeur	Acquéreur
<u>Relevé des compteurs</u> Le vendeur réunit les dernières factures des fournisseurs d'énergie, gaz, eau, afin de les remettre à l'acquéreur, qui fera le nécessaire après signature pour souscrire les abonnements qu'il souhaite et communiquer les index des compteurs.	<u>Dernière visite du bien</u> L'acquéreur doit effectuer une dernière visite du bien pour s'assurer qu'il est libre de toute location, occupation et de tout meuble (sauf ceux vendus avec le bien le cas échéant) (Ainsi que caves, parking, dépendances, etc.)
<u>Accès au bien</u> Le vendeur regroupe l'ensemble des clés, badges d'accès aux parkings, caves et parties communes, etc., en sa possession, afin de les remettre à l'acquéreur le jour de la signature (ou de les confier à l'agence immobilière le cas échéant)	<u>Assurance</u> Souscription d'une assurance multirisque habitation par l'acquéreur prenant effet à compter du jour de la signature
	<u>Paiement du prix de vente</u> L'acquéreur procède au virement, sur le compte de l'office notarial, du solde du prix de vente et des frais, conformément au décompte financier qui lui est adressé par son notaire
	<u>Remboursement des sommes dues au vendeur</u> L'acquéreur prévoit de rembourser différentes sommes au vendeur le jour de la signature (telles que prorata de taxe foncière pour l'année en cours, fonds de roulement, fonds de travaux, prorata de charges de copropriété pour le trimestre en cours, etc.). Ce remboursement peut avoir lieu par virement préalable par les comptabilités des notaires, ou par remise d'un chèque le jour de la signature.
	<u>Provenance des fonds</u> L'acquéreur transmet au notaire une attestation de provenance des fonds complétée et signée par la banque pour les sommes versées en vue de la signature

Refus de l'une des parties de signer l'acte de vente

