LE DEROULE D’UNE VENTE IMMOBILIERE

SIGNATURE DE L’ACTE DE PROMESSE DE VENTE

SIGNATURE DE L’ACTE DE VENTE

Emettre une offre

Réception de l’offre de prêt

Le transfert de propriété s’opère.

Cette étape permet de fixer les charges, modalités, délais et conditions de la vente

Accepter une offre

Versement du prix de vente et des frais par l’acquéreur

Remise des clés (sauf si jouissance différée)

Le notaire analyse l’offre de prêt, ainsi que les conditions et garanties du prêt

Versement d’une indemnité d’immobilisation / d’un dépôt de garantie

Cette étape doit être réfléchie et accomplie sur base d’informations et documents complets et après avoir pris conseil auprès de son notaire

Le notaire procède aux formalités postérieures :

\* distribution du prix de vente

\* information et notifications aux tiers (syndic, locataire, assurance, etc.)

\* publication de l’acte et paiement des impôts et taxes

Libération du bien par le vendeur

Revisite du bien par l’acquéreur

Assurance souscrite par l’acquéreur pour le jour de la signature

Ouverture du délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l’offre éditée pour l’accepter

Le cas échéant, délai de rétractation de l’acquéreur (10 jours à compter du dépôt de la lettre recommandée de notification)

Trouver un bien immobilier ou décider de la vente / du prix et réfléchir aux modalités de cession / acquisition et à la fiscalité applicable

Je transmets au notaire les informations et documents nécessaires qui lui permettront de vérifier et sécuriser l’acte, tant au plan civil que fiscal

Démarches de l’acquéreur en vue de l’obtention d’un financement bancaire ou en vue de la réunion des fonds nécessaires à l’acquisition

**Constitution du dossier**

Le notaire réunit et vérifie les documents et informations nécessaires à la rédaction de l’acte de promesse de vente, et notamment :

1. Identité, capacité et représentation des parties

2. Titre de propriété

3. Le cas échéant, informations financières et administratives relatives à la copropriété

4. Diagnostics immobiliers

5. Documents d’urbanisme dans la mesure du possible

Le notaire accomplit les démarches et réunit les documents et informations nécessaires à la vente, savoir :

\* Documents relatifs à l’état civil, l’identité et la capacité des parties

\* Droits de préemption et documents d’urbanisme

\* Vérification de la situation hypothécaire de l’immeuble

\* Détermination des modalités et quotités d’acquisition et de cession

\* Demande d’état daté et certificat dit de l’article 20 II auprès du syndic de copropriété

\* Détermination de l’impôt sur la plus-value immobilière dû par le vendeur le cas échéant

Contacter son notaire pour anticiper en amont les questions importantes avant de s’engager dans le processus immobilier