

L'avant-contrat et l'ensemble des documents obligatoires doivent vous être notifiés par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes. Lorsque l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, l'acte peut être remis directement à l'acquéreur. Vous bénéficiez d'un délai de 10 jours pour vous rétracter selon les mêmes modalités. En l'absence d'avant-contrat, un délai de réflexion de 10 jours s'applique avant la signature du contrat de vente. Les sommes versées vous seront restituées dans un délai de 21 jours.



ATTENTION

Si le contrat de vente n'est pas conclu de votre fait, alors que toutes les conditions sont réalisées, le vendeur peut selon les clauses du contrat, conserver l'indemnité d'immobilisation, agir en exécution forcée de la vente en vue d'obtenir la régularisation de la vente du bien et demander l'application de la clause pénale.

LA CONCLUSION
DU CONTRAT DE VENTE

Ce contrat, sous forme d'acte authentique, est signé par vous, le vendeur et le notaire. Si votre notaire et celui du vendeur ont collaboré à sa rédaction, ils partagent les honoraires.

Assurez-vous qu'entre votre visite et la signature de l'acte, il n'y a pas eu de modification dans le logement et que les équipements prévus existent toujours.

Lors de la signature, vous versez le solde du prix du logement et les frais notariés. Le notaire vous remet une attestation de vente.

Il vous remettra un décompte définitif des frais de la vente et votre titre de propriété après la finalisation des formalités.

LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Des règles particulières s'appliquent dans le cas de l'achat d'un logement situé dans un immeuble en copropriété. Le vendeur doit vous communiquer certains documents.

Pour en savoir plus, consultez le dépliant « Acheter un logement en copropriété » et demandez conseil à votre ADIL.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

- Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)
- Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux zéro (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales...
- Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...
- Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

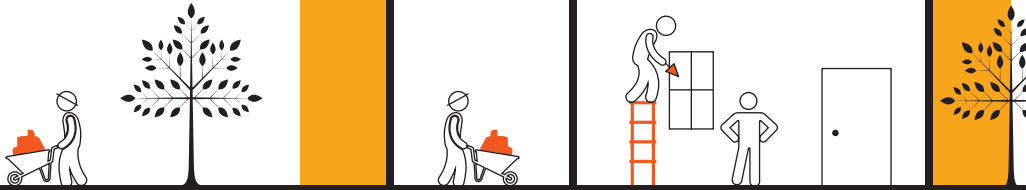
N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER
UN LOGEMENT
EXISTANT



Février 2023

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 € / min
prix appel

Trouvez l'ADIL de votre département sur www.anil.org.



Vous envisagez d’acheter une maison ou un appartement, des précautions et vérifications s’imposent.

Effectuez plusieurs visites à différentes heures pour mieux juger le quartier, le bruit, l'ensoleillement... Faites-vous accompagner d'un professionnel pour vérifier l'état du logement et chiffrer d'éventuels travaux à prévoir (toiture, installation électrique, mise aux normes...) : il peut être intéressant de décider des travaux dès l'achat.

AVANT DE VOUS DÉCIDER

LES INFORMATIONS À DEMANDER À LA MAIRIE

- l'évolution prévisible du quartier : elle peut avoir un impact sur votre logement,
- les éventuelles contraintes d'urbanisme (possibilités d'extension d'une maison individuelle par exemple) ou de servitude publique (passage d'un réseau en sous-sol...),
- la possibilité d'exercer un droit de préemption par la collectivité locale,
- la possibilité d'effectuer des travaux modifiant l'aspect extérieur du logement,
- les éventuels risques naturels (inondations notamment) et technologiques.

Consultez également les dépliants « Acheter un logement en copropriété », « Les autorisations d'urbanisme » et « Acheter un logement à rénover » et demandez conseil à votre ADIL.

LES INFORMATIONS À DEMANDER AU VENDEUR

- **le dossier de diagnostic technique** s'il a déjà été réalisé,
- **l'attestation d'assurance dommages-ouvrage** si le logement a été construit, ou a fait l'objet de travaux de rénovation lourds, depuis moins de 10 ans,
- pour un logement en copropriété **l'ensemble des informations liées à sa gestion, aux charges et aux travaux,**
- pour un logement en lotissement, s'ils existent, **le règlement et le cahier des charges** dont vous devrez suivre les dispositions.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Il est fourni par le vendeur, annexé à l'avant-contrat ou, à défaut, à l'acte authentique de vente mais vous avez intérêt à demander à le consulter avant la signature de l'avant-contrat. Il regroupe, en fonction de la date de construction du bâtiment et de sa localisation, l'ensemble des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques et pollutions, à la performance énergétique et aux installations de gaz et d'électricité, l'information sur la présence d'un risque de mérules et un document relatif à la localisation du logement dans une zone de bruit, ainsi qu'un certificat attestant de la conformité des appareils de chauffage au bois.

En l'absence, lors de la signature du contrat de vente, de :

- l'un des documents relatif au plomb, à l'amiante, aux termites et aux installations de gaz et d'électricité : le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- l'état des risques et pollutions naturels, miniers, technologiques ou sismiques : vous pouvez demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix,

Le document relatif à la localisation du logement dans une zone de bruit n'a qu'une valeur indicative.

En cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le dossier de diagnostic technique doit également inclure un état de l'installation d'assainissement non collectif, établi sous la responsabilité de la commune. Le rapport de visite du Service public d'assainissement non collectif (SPANC) vous permettra de savoir si des travaux de mise aux normes sont nécessaires.

Le diagnostic de performance énergétique, réalisé depuis le 1^{er} juillet 2021, est opposable à l'acquéreur qui pourra exiger une compensation s'il s'avère erroné. Les DPE réalisés avant cette date (1^{er} juillet 2024 pour les départements d'outre-mer) n'ont qu'une valeur informative.



À RETENIR

Les durées de validité des différents états, constats et diagnostics ne sont pas identiques (cf dépliant « Acheter ou vendre un logement, quels diagnostics ? »).

SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT

L'avant-contrat vous engage. Ne le signez pas tant que vous n'êtes pas vraiment décidé à acheter. Ne vous contentez pas de son intitulé : lisez attentivement toutes les clauses pour connaître l'étendue de votre engagement.

Il peut être signé directement entre vous et le vendeur. Cependant, mieux vaut en confier la rédaction à un professionnel (notaire, agent immobilier, ...) car il détermine les conditions dans lesquelles se fera la vente.

L'avant-contrat peut prendre la forme :

- **d'une promesse unilatérale de vente** qui engage le propriétaire à vous vendre le bien. De votre côté, vous disposez d'une « option » pendant un délai prévu au contrat : vous êtes libre d'acheter ou non,
- **d'une promesse unilatérale d'achat** (également appelée offre d'achat), qui vous engage dans un délai clairement précisé (quelques jours maximum) sans engager le vendeur tant qu'il n'a pas accepté votre proposition. Prenez le soin d'insérer des conditions suspensives (obtention des prêts, revente d'un bien...),
- **d'un compromis de vente** (ou promesse synallagmatique), qui vous engage au même titre que le vendeur, sous réserve toutefois de la réalisation des conditions suspensives.

Le vendeur doit vous informer par écrit des sinistres dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Si elle est passée sous « signature privée » entre l'acheteur et le vendeur, la promesse unilatérale de vente doit être enregistrée dans un délai de 10 jours auprès des services fiscaux.

Lorsqu'elle est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, la promesse de vente doit être réalisée par un notaire et prévoir quand il s'agit d'une promesse unilatérale de vente, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 %.

LES VERSEMENTS AU MOMENT DE L'AVANT-CONTRAT

Si vous signez une promesse unilatérale d'achat, aucune somme ne peut vous être demandée pour vous réserver le logement. En revanche, si vous signez un compromis ou une promesse unilatérale de vente, une indemnité d'immobilisation ou un dépôt de garantie

dans le cadre d'un compromis peut être demandé. Son montant est négociable et limité en pratique à 10 % du montant de la vente.

Si le contrat est signé avec le vendeur, la somme est versée après le délai de rétractation. Mieux vaut consigner la somme sous séquestre, par exemple chez un notaire. Si l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel (notaire ou agent immobilier), la somme lui est versée lors de la signature de l'avant-contrat. Faites préciser dans l'avant-contrat les conditions dans lesquelles vous pourrez récupérer la somme versée si la vente ne se faisait pas.

N'hésitez pas, avec l'accord du vendeur, à faire modifier les clauses proposées qui vous paraissent défavorables et à formaliser les éléments importants qui conditionnent votre achat (réalisation d'un équipement ...).

Soyez particulièrement vigilant concernant :

- **la description détaillée du logement, de ses équipements et annexes, de la superficie du logement** telle que présentée par le vendeur s'il s'agit d'une maison individuelle ou définie par la loi Carrez, s'il s'agit d'un achat dans une copropriété,
- **les conditions suspensives** : sans leur réalisation (ex : obtention d'un prêt), l'avant-contrat sera annulé et vous serez remboursé intégralement des sommes que vous avez versées sans délai,
- **les conséquences des différents diagnostics** : qui effectuera et paiera les travaux ?
- **les servitudes privées éventuelles** : passage, câbles souterrains...
- **l'existence éventuelle d'un bail en cours,**
- **les dates de signature du contrat de vente définitif et de prise de possession du logement.**

LES CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est conseillé d'inclure dans l'avant-contrat des conditions suspensives qui permettent d'annuler la vente sans conséquences pour vous. Par exemple, si le certificat d'urbanisme « opérationnel » ne permet pas de réaliser les travaux projetés ou si vous n'avez pas revendu votre précédent logement.



À RETENIR

La condition suspensive d'obtention des prêts est obligatoire sauf renoncement exprès de votre part.