Particuliers

Acte de vente d’un logement existant

Vous **achetez** ou **vendez** un **logement** dont vous vous apprêtez à signer **l’acte de vente**. Il s’agit d’un acte authentique obligatoirement rédigé par un notaire.

Quel est le **contenu** de l’acte de vente ? Avez-vous un **délai de réflexion** ? Comment et quand s’effectue le **paiement** ? Quand allez-vous obtenir votre **titre de propriété** ?

Nous faisons le point sur le sujet.

Quels sont les éléments vérifiés par le notaire avant la signature de l’acte de vente ?

Pour préparer l'acte de vente, le notaire vérifie d'abord la situation juridique du vendeur, de l'acheteur et du bien.

Situation juridique des personnes

Avant de rédiger l'acte de vente, le notaire **vérifie** obligatoirement les **points suivants** :

- **Identité** des 2 parties, en demandant un extrait d'acte de naissance et un document justificatif comportant une photo et la signature (carte nationale d'identité ou passeport par exemple)
- Capacité des 2 parties à signer l'acte (un mineur ou un majeur protégé (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10424) doit être assisté ou représenté par une personne habilitée qui signera l'acte avec elle ou à sa place)
- Conformité de la **procuration** donnée à un tiers par l'acheteur ou le vendeur absent le jour de la signature de l'acte
- **Casier judiciaire de l'acheteur** pour s'assurer qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation

Situation juridique du bien

Le notaire **vérifie** notamment les **points suivants** :

- pour attester le droit de propriété du vendeur et sa capacité de disposer librement du bien et pour connaître les inscriptions hypothécaires
- **Règles d'urbanisme** applicables (demande d'un certificat d'urbanisme)
- **Situation cadastrale**
- Droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour les terrains agricoles
- Droit de préemption (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16) des **collectivités territoriales** (droit de préemption urbain, commercial, des espaces naturels sensibles)
- Droit de préemption des **coindivisaires** quand il y a indivision
- **Origine de propriété du vendeur**

Quel est le contenu de l'acte de vente et de ses annexes ?

L'acte définitif doit mentionner les informations suivantes :

- Coordonnées du vendeur et de l'acheteur

- Adresse du bien
- Origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié…)
- Descriptif détaillé du bien, de ses équipements et annexes
- Existence d'une hypothèque et/ou d'une servitude

- Prix de vente
- Modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)
- Montant des honoraires de la personne chargée de la vente et à qui en incombe le paiement
- Date de disponibilité du bien
- Conditions suspensives lorsqu'il en existe
- Informations relatives à la copropriété (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604)
- Informations relatives aux conditions d'exercice du droit de réflexion quand il n'y a pas eu de promesse de vente

L'absence d'information sur le droit de réflexion est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut pas excéder **3 000 €** pour une personne physique et **15 000 €** pour une personne morale.
Le
dossier de diagnostics techniques immobiliers (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798)
fourni par le vendeur doit **obligatoirement être annexé** à l'acte de vente.

L'acheteur peut-il bénéficier d'un délai de réflexion avant de signer l'acte de vente ?

Tout dépend si un
compromis de vente (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2965)
a été signé par l'acheteur et le vendeur avant l'acte définitif de vente.

Acte définitif précédé d'un compromis de vente | Autre situation

L'acheteur est le vendeur doivent-ils être présents chez le notaire pour signer l'acte de vente ?

L'acte doit être signé par le vendeur et l'acquéreur devant un notaire.
Quand l'un d'entre eux ne peut pas être présent, il peut se faire représenter en confiant à un tiers une procuration sous signature privée.
La représentation de la personne absente est indiquée dans l'acte de vente.

Comment est signé l'acte de vente ?

L’acte de vente est signé **sur support papier ou sur support électronique**. Quel que soit le support, le notaire lit l’acte de vente à haute voix avant que l’acheteur et le vendeur le signent.

Acte sur papier | Acte sur support électronique

À la fin de la séance de signatures, le notaire fournit à l’acheteur une **attestation de propriété**. En principe, il lui remet également **les clés**.
Après la signature, le notaire enregistre une copie de l’acte de vente auprès du service de publicité foncière et au cadastre.

Que paye l’acheteur à la signature de l’acte de vente ?

Le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur doit payer l'intégralité du prix de la vente et des frais de notaire.
Le **prix de vente** est payé par virement s'il est supérieur ou égal à **3 000 €** .
Le notaire délivre un reçu à l'acheteur. Il transfère le montant de la transaction au vendeur après l'enregistrement de l'acte auprès du service de publicité foncière.
En principe, le délai de transfert ne dépasse pas 1 mois.
S'il reste des fonds au crédit de l'acheteur après l'enregistrement, le notaire lui adresse un chèque ou un virement avec l'état détaillé des frais et des honoraires.
Dans le cas contraire, il lui demande le **complément de provision** avant de lui envoyer son titre de propriété.

À noter

Si une promesse de vente (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16455) a été signée, une indemnité d'immobilisation a pu être versée par l'acheteur. Elle est versée en contrepartie de l'engagement du vendeur de vendre son bien immobilier exclusivement à l'acquéreur désigné. Cette indemnité d'immobilisation est déduite du prix de vente.

Les sont à la charge de l'acheteur. Le vendeur et l'acheteur peuvent en décider autrement.
Ces frais se composent des éléments suivants :

- Droits et taxes collectés par le notaire et reversés au Trésor public (droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière ou taxe sur la valeur ajoutée)
- Rémunération du notaire (rédaction de l'acte de vente, consultations, expertise…)
- Frais engagés pour le compte du vendeur et de l'acheteur (extrait de cadastre, par exemple)

Le montant des frais notariés reste le même quand **le vendeur et l'acheteur ont chacun leur notaire.**
Les frais sont alors partagés entre les 2 notaires.
Il est possible d'évaluer le montant de ces frais grâce à un simulateur :

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R16181)

À quoi sert la publicité foncière ?

L'acheteur devient propriétaire du terrain à la signature de l'acte de vente. Ce transfère de propriété devient opposable **aux tiers** après la publication de l'acte au service de publicité foncière.
Le notaire doit assurer la
publicité foncière (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F17759)
en enregistrant l'acte de vente au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend le terrain.

Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière (ex-Conservation des hypothèques)
(https://www.impots.gouv.fr/international-professionnel/questions/quelles-sont-les-modalites-de-paiement-des-droits)

À noter

dans les départements du **Haut-Rhin**, du **Bas-Rhin** et de la **Moselle,** l'acte est publié au livre foncier.

Quand l'acheteur reçoit-il son acte de propriété ?

Après l'enregistrement au service de publicité foncière, le notaire notifie la copie de l'acte de propriété à l'acheteur en main propre ou par lettre RAR (Recommandé avec avis de réception) ou par un
commissaire de justice (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2158)
.
Cette copie, revêtue des cachets de l'administration fiscale, constitue le **titre de propriété**.
Le délai de réception de cette copie est en général d'**environ 6 mois après la signature de l'acte de vente**.

Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente ? (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798)
- Frais de notaire : de quoi s'agit-il ? (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F17701)

Et aussi...

- Vente d'un logement en copropriété (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604)
- Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2965)

Où s'informer ?

- Pour des renseignements juridiques sur l'acte de vente :

  Chambre départementale des notaires (https://lannuaire.service-public.fr/navigation/chambre_notaires)

Comment faire si...
J'achète un logement (https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F15913)

Services en ligne

- Simulateur :

  Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier (https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire)

Textes de référence

- Décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000511476/)