

# ACHETER UN BIEN

## DU COMPROMIS DE VENTE A L'ACTE

### Conseil du notaire

Prenez contact avec un notaire avant de signer quelque document, même une offre d'achat et vérifiez votre capacité financière.

### Démarches auprès des administrations

Le notaire s'adresse aux administrations pour obtenir les certificats et renseignements indispensables pour sécuriser la vente. Cela nécessite un certain délai.

### Préparation de l'acte

Le notaire prépare le projet d'acte : il s'assure de la réception et de la conformité des renseignements et certificats des administrations dans les délais requis afin de garantir la sécurité juridique de votre achat.

### Signature de l'acte et remise des clés

Vous signez l'acte d'achat chez le notaire, qui vous l'explique. Le vendeur vous remet les clés.

**Félicitations ! Vous êtes propriétaire !**

étape  
1

étape  
2

étape  
3

étape  
4

étape  
5

étape  
04  
4 mois

étape  
6

étape  
7

étape  
8

### Crédit

Renseignez-vous auprès des banques sur l'obtention d'un crédit. Prévenez l'étude notariale. La banque transmettra votre dossier de crédit au notaire.

### Signature du compromis

Vous signez votre compromis de vente auprès du notaire et vous payez une garantie de 5 ou 10% du prix d'achat.

### Finalisation du projet d'acte, décompte et paiement

Le notaire finalise votre projet d'acte de vente, vous le transmet pour vérification avec un décompte détaillé. Vous payez le solde du prix.

### Formalités après la signature de l'acte

Le notaire, entre autres formalités, publie l'acte à l'enregistrement, pour la perception des taxes, et au bureau foncier.



## De l'offre d'achat à l'acte définitif : un processus bien huilé

### Consultez

**Une signature d'offre d'achat vous engage ! Contactez votre notaire avant de signer quoi que ce soit !**

Dès que l'offre d'achat est acceptée et contresignée par le vendeur, la vente est, en théorie, considérée comme définitive car un accord est intervenu sur le bien vendu et son prix. Il est donc essentiel de **faire analyser votre offre d'achat par un notaire ou ses collaborateurs**. Vous aurez ainsi la garantie de ne prendre aucun risque.

**Important :** si vous n'avez pas encore la garantie d'obtenir un crédit, insérez-y une condition suspensive d'octroi du crédit. Veillez aussi à limiter votre offre d'achat dans le temps (24h, 7 ou 15 jours), etc.

### Soyez vigilant

**Remise anticipée des clés = risquée, donc déconseillée !**

Parfois, l'acquéreur demande au vendeur de disposer des clés et de la jouissance de l'immeuble dès la signature du compromis : il est pressé de profiter de sa nouvelle habitation ; son logement n'est plus disponible ; il veut réaliser des travaux pour pouvoir s'installer dès la signature de l'acte authentique, ...

Cela comporte des **risques pour les deux parties :**

- **Pour le vendeur :** décès de l'acheteur avant la signature de l'acte, l'acheteur ne s'assure pas et le bien est endommagé, l'acheteur se voit refuser son crédit hypothécaire, etc.

- **Pour l'acheteur :** après avoir réalisé des travaux et payé une garantie lors de la signature du compromis, l'acheteur se trouve confronté à un vendeur grevé de dettes, un immeuble saisi, etc.

La réception des clés avant la signature de l'acte authentique de vente est déconseillée. Si vous souhaitez malgré tout recevoir les clés avant l'acte, prenez des conseils à l'étude notariale et signez, le cas échéant, une convention de remise des clés, claire et précise.

### Comparez

**Crédit : comparez les offres des différentes banques ; soyez aussi attentif aux délais de finalisation du crédit.**

**Avant de signer le compromis (voire l'offre), renseignez-vous déjà sur votre capacité d'emprunt.** Une fois votre offre d'achat acceptée, faites la **tourné des banques** et comparez leurs conditions (taux, assurances, ouverture de comptes, etc). Faites jouer la concurrence. **Veillez à obtenir votre crédit à temps** pour le vendeur : demandez à votre banque quand le crédit pourra être finalisé avant de vous engager vis-à-vis du vendeur sur une date de paiement !

### Vérifiez

**Infractions urbanistiques : contrôlez le bien minutieusement et renseignez-vous auprès de la commune.**

Exemples d'infractions urbanistiques : construction d'une véranda, division d'une maison unifamiliale en appartements ou en « kots », etc.

Les renseignements délivrés par la commune sont théoriques : ils ne correspondent pas nécessairement à la réalité de l'immeuble. Ni les fonctionnaires communaux ni les notaires n'ont la possibilité de visiter chaque immeuble pour vérifier l'exactitude des renseignements fournis. Seule **la confrontation des informations disponibles à l'urbanisme et la réalité du bien** (examen approfondi de l'état de l'immeuble) vous permettra de vous rendre compte que le bien, tel que vous l'achetez, est en ordre sur le plan urbanistique.

**Prenez contact directement avec le service de l'urbanisme de votre commune**, au besoin en vous faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc).

