



LA SCP COUTANCE - LELIEVRE

VOUS ACCUEILLE

**VENDRE ET ACHETER
UN BIEN IMMOBILIER**

Patrick COUTANCE & Sylvie LELIEVRE, Notaires

13 rue Nicolas Caristie - BP 106
89203 AVALLON

Tél : 03.86.34.95.95

Fax : 03.86.34.95.80

E-mail : coutance.lelievre@notaires.fr

Pour vendre ou acheter un bien immobilier, l'intervention du Notaire est obligatoire. Pour être sûr de ne pas vous tromper, nous vous apportons un conseil personnalisé, prenant en compte vos goûts, vos besoins et vos moyens. Avant même d'entamer vos démarches, nous vous écouterons et vous proposerons les solutions les meilleures

Comment vous y prendre ?

Du coup de foudre pour une maison, un appartement, à l'obtention des clefs, les étapes sont multiples, et souvent subtiles.

❖ Côté acheteur, c'est simple : d'abord et avant tout, savoir ce que l'on cherche. On finit toujours par trouver, ou presque, le logement rêvé. En tout cas, il est toujours possible de savoir au moins ce qu'on ne veut pas.

Définissez vos critères, de préférence en famille : appartement ou maison ? Ancien ou neuf ? Ville ou campagne ?

❖ Côté vendeur : le vendeur a un certain nombre d'obligations (établissement des diagnostics, remboursement du prêt, bon état de marche des équipements,)

❖ Enfin, le juste prix. Comment le connaître ? En demandant conseil à des professionnels : agents immobiliers ou votre notaire, car ils sont au courant des transactions et connaissent parfaitement le marché immobilier de leur région.

Vos interlocuteurs privilégiés à l'étude :

➤ Service négociation

Notre service négociation est à votre disposition pour vous aider lors de la mise en vente ou la recherche d'un bien immobilier.

Il vous apportera un conseil personnalisé prenant en compte vos attentes, vos goûts, vos besoins et vos moyens.

N'hésitez pas à contacter :

Service Négociation

03.86.34.95.85

Honoraires de négociation sont de :

- 5 % du Prix de Vente jusqu'à 45 735 €
- 2,5 % du Prix de Vente au-delà de 45 735 €
T.V.A en sus (19,6 %)

❖ N'hésitez pas à comparer avec ceux des autres professionnels.

➤ Service expertise

Notre service expertise est à votre disposition pour vous conseiller sur la valeur du bien.

N'hésitez pas à contacter notre service expertise :

Service expertise

03.86.34.95.86



Compromis de vente: Fortement recommandé

La signature du compromis est une étape importante.

Un seul notaire, ou chacun le sien, peu importe. Le compromis n'est pas un brouillon, mais un vrai contrat qui contient - sans qu'on puisse revenir dessus - tous les détails concernant les modalités de la transaction : le prix, les délais de paiement et de la remise des clefs, les meubles et objets variés que l'acquéreur reprend, les conditions d'annulation...

A défaut, il pourrait s'en suivre des malentendus, voir un procès.

- ✓ **Remarque** : suite à la réglementation amiante, plomb, termites, etc., le vendeur doit fournir à l'acquéreur de nombreux renseignements sur l'état du bien vendu. Résultat : il y a aujourd'hui un dossier important à préparer pour le compromis. N'en soyez pas étonné.
Les frais de diagnostics sont à la charge du vendeur.

- ✓ **Nouveauté à compter du 1^{er} janvier 2011** :

1) Obligation d'établir un diagnostic pour les assainissements non collectifs

A compter du 1er janvier 2011, un nouveau diagnostic pour les installations d'assainissement non collectif est obligatoire.

Merci de bien vouloir prendre contact avec la Mairie qui vous transmettra les coordonnées du service en charge du contrôle.

Le diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif devra être obligatoirement remis à l'acquéreur et à l'Étude avant la signature de tout avant-contrat ou toute vente définitive.

2) Obligation de mise en conformité :

En cas d'anomalies révélées par le diagnostic, l'acquéreur aura un délai d'un an pour mettre en conformité son installation d'assainissement non collectif.

Le conseil du Notaire

- *Avant toute signature de compromis, n'hésitez pas, lorsqu'il est rédigé par l'une des parties ou même par une agence immobilière, à nous consulter. Cela ne peut que vous sécuriser.*
- *N'hésitez pas également à contacter votre banque afin de connaître le montant et les conditions particulières du prêt qui pourra vous être accordé.*

Entre le compromis et la vente



Entre le compromis et la signature définitive de la vente, l'acquéreur doit, à défaut de disposer des fonds nécessaires, obtenir son crédit et réaliser diverses démarches et vérifications.

De son côté, le notaire accomplira - grâce notamment aux documents qui lui seront fournis ou qu'il se sera lui-même procurés - les formalités qui assureront l'efficacité et l'équilibre du contrat.

✓ Remarque :

Pour l'obtention d'un prêt, l'acheteur doit fournir à la banque ses trois derniers bulletins de salaire, un avis d'imposition de l'année précédente, une copie du compromis de vente, etc....

N'oubliez pas de tenir informé votre notaire de l'avancement de votre dossier de prêt : adressez lui l'attestation d'accord de prêt, dans les délais prévus par le compromis.

Votre Notaire doit également rassurer le vendeur.

Le conseil du Notaire

- *N'hésitez pas à revisiter la maison avant la signature*
- *En règle générale : n'hésitez pas à interroger votre VENDEUR mais également votre NOTAIRE.*

Signature de l'acte de vente



Dès que les conditions de la vente sont réunies, vendeur et acquéreur peuvent signer devant notaire l'acte authentique qui officialise le changement de propriétaire de l'immeuble, le paiement du prix et la remise des clés.

Pour le bon déroulement de la signature :

De votre côté :

- **Acquéreur** : Vous devez vous assurer que les fonds nécessaires seront bien à l'Étude au plus tard le jour de la signature. A défaut l'acte de vente ne pourra pas être régularisé. Soyez vigilants.
- **Vendeur** : Vous devez vérifier que tous les engagements que vous avez pris ont été respectés (libération des lieux, remise en état,...).

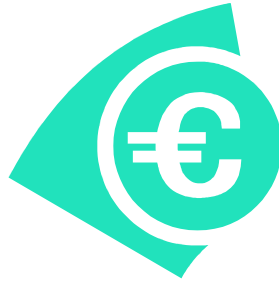
De notre côté : Nous devons vous adresser préalablement à la signature, un projet d'acte accompagné du décompte financier de chacune des parties.

- **Remarque** :
Le paiement du prix de vente et des frais, peut intervenir :
 - soit par chèque de banque à l'ordre de l'Étude,
 - soit par virement.

Le conseil du Notaire

- Pensez à faire assurer le bien pour le jour de la signature de l'acte
- N'oubliez pas de relever avec le vendeur les compteurs (EDF, Eau, Gaz, etc....)

Frais "dits de Notaire"



Les émoluments sont fixés par décret ministériel et dépendent du prix de vente mais également des formalités à accomplir.

Pour votre information : Une vente de 200000 € coûtera aux environ de 7 % du prix de vente 1% d'honoraires pour le Notaire, le reste revenant à l'État.

➤ Remarque :

En règle générale, les frais d'acquisition sont à la charge de l'acquéreur.

Cependant, le vendeur aura également certains frais à sa charge :

- Honoraires de négociation,
- Frais de diagnostics,
- Plus-value immobilière,
- Mainlevée
-



**Outre les Notaires, une personne est toujours à votre disposition pour vous répondre,
répondre,
N'hésitez pas à nous contacter.**

POUR NOTRE REGION AVALLONNAISE
LES COORDONNEES DES PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS



- **Coordonnées des experts agréés réalisant les diagnostics dans le secteur de l'AVALLONNAIS :**

AUXOIS EXPERTISE IMMOBILIERE
Monsieur Arnaud GRANDCHAMP

5 et 7 Place de Spontin
21350 VITTEAUX
Tel. 06.72.77.25.84

Cabinet ABSCISSE

ZA Chaume de Bonjuan
89200 MAGNY
Tel. 03.86.33.18.08

- **EDF : 0 810 040 333.**
- **GDF : 0 810 800 801.**
- **VEOLIA EAU : 0 810 000 777 (pour les biens situés sur AVALLON)**
- **LA LYONNAISE DES EAUX : 0 810 361 361 (pour les biens situés aux alentours d'AVALLON)**