



SELARL Sylvie LELIEVRE
Notaires et Conseils

vous accueille

VENDRE ET ACHETER
UN BIEN IMMOBILIER

Sylvie LELIEVRE
Julie GOGUELAT
Notaires

13 rue Nicolas Caristie - BP 106
89203 AVALLON

Tél : 03.86.34.95.95

E-mail : etude@officelelievre.notaires.fr

Site internet : office-lelievre.notaires.fr

Suivez-nous sur notre page Facebook
Selarl Sylvie Lelievre, Notaires et Conseils



NOTAIRE CONSEIL du
MONDE RURAL



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 : votre notaire ou agents immobiliers, car ils sont au courant des transactions et connaissent parfaitement le marché immobilier de leur région.

Vos interlocuteurs privilégiés à l'étude :

➤ Service expertise – négociation immobilière

Notre service expertise – négociation immobilière 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 :

Aurore GABARRA

03.86.34.95.85

aurore.gabarra@officielelievre.notaires.fr

Les honoraires de négociation sont de :

- De 0 à 30.000 € :	Forfait de 4.200 € TTC*
- Au-delà de 30.000 € jusqu'à 80.000 € :	Forfait de 4.800 € TTC*
- Au-delà de 80.000 € jusqu'à 200 000 € :	6 % TTC*
- Au-delà de 200 000 € :	5 % TTC*

* en ce compris la TVA au taux en vigueur actuellement.



Promesse de vente : Fortement recommandée

La signature de la promesse de vente est une étape importante.

Un seul notaire, ou chacun le sien, peu importe. La promesse de vente 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, électrique, énergétique, 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 la promesse de vente. N'en soyez pas étonné.
Les frais de diagnostics sont à la charge du vendeur.

- ✓ Assainissement non collectif :

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

Un 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.

3°) Assainissement collectif :

Afin d'éviter toute difficulté, le vendeur doit fournir une attestation de raccordement et de conformité au réseau public.

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

Le conseil du Notaire

- Avant toute signature de promesse de vente ou 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 sécuriser votre projet.

- 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 la promesse de vente et la vente



Entre la promesse de vente 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.

✓ 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 de la promesse 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.

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.

Le conseil du Notaire

- Revisiter la maison avant la signature.
- N'oublier pas de relever ensemble les compteurs (eau, EDF, gaz, etc...)
- Penser à faire assurer le bien pour le jour de 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 virés à l'Étude au plus tard la veille 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.

- Paiement du prix par l'acquéreur à l'Étude :
= Par virement.
- Versement du prix de vente au vendeur par l'Étude :
= Par virement.

Pour nous permettre de procéder au virement du prix de vente après la signature, merci de transmettre un relevé d'identité bancaire, après avoir apposé dessus la mention « Bon pour virement » et votre signature.

Les fonds doivent être remis au seul propriétaire de l'immeuble. Si vous fournissez un RIB d'un compte joint ou autre, il est indispensable d'avoir votre autorisation.



Depuis le 1^{er} janvier 2013, tous les versements se font obligatoirement par virement.

Alerte sur les fraudes aux RIB



En raison de la recrudescence des fraudes sur les coordonnées bancaires et les RIB (par piratage des boîtes mails notamment), des détournements des fonds clients et des fonds notaires sont de plus en plus constatés.

Par vigilance et dans un souci de sécurité de votre transaction :

- Pour les virements à recevoir des clients au profit de l'étude :

Le RIB de l'étude vous sera envoyé version papier ou remis en mains propres.

Merci de le conserver précieusement afin que vous puissiez le moment venu, faire le virement au profit de l'étude.

☞ Aucun RIB de l'étude ne vous sera renvoyé par courriel.

- Pour les virements à effectuer par l'étude au profit des clients :

Merci de nous envoyer ou nous remettre votre RIB en mains propres après avoir apposé la mention « Bon pour virement » et votre signature.

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 200.000 € coûtera aux environs de 7,5/8 % 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,
N'hésitez pas à nous contacter.**

/!\ Document d'information non exhaustif, qui devra être adapté à la situation de chacun.

SELARL Sylvie LELIEVRE

Notaires et Conseils

***POUR NOTRE REGION AVALLONNAISE
LES COORDONNEES DES PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS***

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

Cabinet ABSCISSE
Monsieur Cyril MOREAU
6 bis avenue Pépinster – 89200 AVALLON
Tel. 03.86.33.18.08 – abscisse-avallon@orange.fr

AGENDA DIAGNOSTICS
Monsieur Benjamin COUPECHOUX
7, place de l'Arquebuse - 89000 AUXERRE
Tel. 03.86.72.29.00 - julie89@agendadiagnostics.fr / agnes89@agendadiagnostics.fr

DIAGAMTER
Monsieur Eric SIMEON
15 bis, avenue du Château - 89000 ST GEORGES SUR BAULCHE
Tel. 03.86.32.40.76 – auxerre@diagamter.com

AUXOIS EXPERTISE IMMOBILIERE
Monsieur Arnaud GRANDCHAMP
Z.A. La Troquette - 89200 SAUVIGNY LE BOIS
Tel. 06.72.77.25.84

- **EDF : 09.69.32.15.15**
- **GDF : 0 810 800 801 ou 09.69.32.32.43**
- **VEOLIA EAU : 09 69 32 34 58 / 0 810 000 777 (pour les biens situés sur AVALLON)**
- **SUEZ : 09 77 40 84 08 (pour les biens situés aux alentours d'AVALLON)**
- **GEOMETRE : GEOMEXPERT, M. MIALON, chemin du Halage 89200 AVALLON : 03.86.34.95.20.**
- **TRAITEMENT DES DÉCHETS : pour communes de la Communauté de commune AVALLON-VEZELAY-MORVAN : 03.86.34.38.06.**