

Je vends ou j'achète : en combien de temps ?

Avant-contrat, délai de réflexion, constitution du dossier, recherche de prêt... Comptez quelques semaines pour franchir toutes les étapes de la vente d'un logement.

Vendeur et acquéreur ont trouvé un terrain d'entente. Combien de temps faut-il pour signer l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente) ?



L'avant-contrat permet de fixer les délais et conditions de réalisation de la vente ; il est indispensable pour permettre à l'acquéreur d'obtenir son prêt. Il n'y a pas de délai minimum pour établir la promesse ou le compromis de vente. Mais pour rédiger cet avant-contrat, le notaire doit disposer d'un certain nombre de documents, notamment les diagnostics obligatoires et le titre de propriété du vendeur et, pour les lots de copropriété, de documents spécifiques, parfois longs à obtenir auprès du syndic. Le vendeur a donc intérêt à anticiper en contactant le notaire dès la mise en vente de son bien.

Après la signature de l'avant-contrat, l'acheteur peut-il se rétracter ?

Oui, dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'avant-contrat que lui adressera l'office notarial. La rétractation n'a pas à être motivée.

Combien de temps prend la demande de prêt ?

Sauf achat comptant, l'avant-contrat prévoit toujours une clause suspensive d'obtention de prêt, qui permet à l'acquéreur de renoncer sans frais à l'achat s'il n'obtient pas de financement aux conditions prévues dans l'avant-contrat (montant, taux, durée), dans un délai fixé, généralement, à 45 jours.

Quelles sont les missions de l'office notarial entre la signature de l'avant-contrat et la vente ?

Le notaire et ses collaborateurs accomplissent un certain nombre de formalités préalables à l'acte de vente : vérification de la propriété du bien et de sa situation hypothécaire, demande des certificats d'urbanisme... Le notaire va également purger les éventuels droits de préemption attachés au bien, notamment celui de la commune. À compter de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), l'administration municipale dispose de deux mois pour acquérir le bien ou y renoncer. Il faut donc généralement compter de deux à trois mois pour que le dossier soit complet et que le rendez-vous de signature puisse être fixé. Un conseil : avant la signature, une dernière visite des lieux s'impose !

Quand l'acquéreur reçoit-il le titre de propriété ?

Après la signature, le notaire remet à l'acquéreur des attestations de propriété, utiles pour ses démarches administratives. Elles représentent en quelque sorte un titre de propriété provisoire et simplifié. Il adresse une copie spéciale de l'acte de vente au service de la publicité foncière ; elle lui est retournée revêtue des cachets de l'administration fiscale ; le délai habituel est de trois mois. Le notaire adresse alors à l'acquéreur la copie authentique qui constitue son titre de propriété.

Ces délais pourraient-ils se réduire ?

Oui, grâce à la dématérialisation en cours des échanges entre notaires et administrations. Le notariat mène notamment un grand chantier avec les Services de la publicité foncière.