

Le tour des démarches en 70 jours

Vous avez déniché le bien idéal ? Voici les prochaines étapes, de l'offre d'achat à l'obtention du prêt, jusqu'à la signature officielle et la remise des clés chez le notaire.



Vous faites une offre

Une simple lettre, un e-mail, un SMS ou un appel téléphonique suffisent à **formaliser une offre**, mais indiquez un **délai de validité**. La négociation sur le prix peut commencer. Si vous faites une « offre au prix », le vendeur est obligé de vous vendre son bien.



Le vendeur accepte votre offre

L'offre est souvent acceptée de manière informelle. Juridiquement, la vente est « parfaite » et les parties ne peuvent théoriquement plus changer d'avis. **Aucune somme ne doit être versée pour réserver le bien**. **Prenez contact avec votre notaire**, même si ce n'est pas obligatoire à ce stade.



Notaire et agent immobilier préparent le compromis

Vous communiquez à l'agent immobilier ou au notaire votre état civil et les grandes lignes de votre financement (montant de l'apport, emprunt, taux attendu). Ces éléments seront repris dans le compromis. **Demandez les diagnostics obligatoires et documents** liés à la copropriété. **Prenez contact avec votre banquier** pour le financement du bien.



Signature du compromis

Vous signez le compromis (également appelé promesse de vente) en agence ou étude notariale. Cet acte vous engage officiellement mais vous avez encore **10 jours pour vous rétracter**. A la signature ou à la fin du délai de rétractation, vous devez **verser un acompte, qui peut aller jusqu'à 10 % du prix de vente**. **Vous avez 60 jours pour produire une offre de crédit**.



Réception du compromis par lettre recommandée

Vous recevez le compromis et ses nombreuses annexes par lettre recommandée avec accusé de réception par la Poste ou par voie électronique (procédé AR24).



Début du délai de rétractation

A compter du lendemain du recommandé, **vous avez 10 jours pour changer d'avis** et renoncer à acheter sans pénalités financières. Profitez de ce délai pour **lire attentivement les diagnostics** et documents de la copropriété. **Transmettez une copie du compromis** à votre banquier.





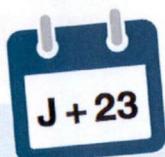
Vous avez rendez-vous avec votre banque

Vous communiquez à votre banquier un grand nombre d'informations (votre état civil, vos revenus, votre dernier avis d'imposition, l'état de votre patrimoine, vos avoirs financiers ou immobiliers, vos crédits en cours...). Vous lui indiquez le montant de votre apport personnel et la valeur locative du bien. C'est le moment de **négozier avec lui** pour l'obtention du crédit.



Début du délai de réflexion de 10 jours

A compter du lendemain de la réception de l'offre de crédit, vous avez un **délai de réflexion obligatoire de 10 jours**. Vous ne pouvez accepter l'offre de la banque avant. Lisez attentivement les documents transmis.



Fin du délai de rétractation

A l'expiration **du délai de rétractation de 10 jours**, vous êtes définitivement engagé. Vous ne pouvez désormais vous dédire qu'en payant une pénalité correspondant à 10% du prix de vente.



Vous acceptez l'offre de prêt

Le délai de 10 jours est expiré. Vous signez et renvoyez un exemplaire de l'offre par la Poste. Le contrat de crédit est conclu. **La banque pourra débloquer les fonds** et les faire verser sur le compte séquestre du notaire pour le jour de l'acte de vente définitif. **Prenez vos dispositions** pour que **votre apport personnel soit également transféré**.



Vous déposez votre demande de prêt

Vous signez un dossier préparé par votre banquier, réunissant un bilan de votre patrimoine, le détail du prêt demandé, ainsi que les formulaires pour l'assurance et la garantie. Ce dossier est transmis aux services compétents pour étude. **Prenez les rendez-vous médicaux** pour l'assurance le cas échéant.



Vous signez l'acte définitif

Vous signez chez le notaire, en présence de l'agent immobilier et du vendeur. **Le notaire a reçu les fonds** correspondant au prix de vente, aux frais de notaire et à la commission de l'agence. Les clés du bien vous sont remises. **Souscrivez sans attendre une assurance propriétaire non occupant**. Vous pouvez commencer les travaux ou à rechercher un locataire.



Vous recevez une offre de prêt

Informez-en votre notaire et **convenez avec votre vendeur** d'un rendez-vous pour la signature de l'acte définitif qui ne peut intervenir **moins de 2 mois après le compromis**. Ce délai correspond au droit de préemption urbain.



Actions à mener
Flux d'argent
Délais



Notaire



Banquier