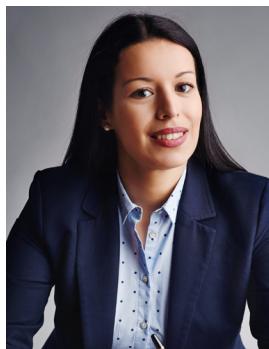


De l'avant-contrat à l'acte authentique de vente : focus sur les délais

L'achat d'un bien immobilier est soumis à des délais incompressibles. Cette attente est souvent jugée trop longue pour l'acquéreur qui s'impatiente de prendre possession des lieux. Elle est cependant nécessaire à la sécurité juridique de la transaction immobilière.



Par M^e Doïna Sariak,
notaire.

LA PHASE PRÉCONTRACTUELLE

L'étape des pourparlers constitue un préalable à la signature d'un contrat. Durant ce laps de temps, l'acquéreur et le vendeur tentent de trouver un accord sur la future transaction immobilière. Il est indispensable que la loyauté et la bonne foi règnent durant toute la phase précontractuelle. Il n'existe pas de règles régissant les délais relatifs à cette période. Plus le marché immobilier sera dynamique et tendu, plus les pourparlers seront réduits.

Par suite, il est indispensable qu'intervienne rapidement la signature d'un avant-contrat afin de donner un cadre juridique aux accords trouvés par les parties.

LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT

ET LA MISE EN PLACE DU CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Après avoir contacté le notaire, les parties se rencontrent pour la signature de l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente). Préalablement à ce rendez-vous, il a été demandé au vendeur de réunir un certain nombre de documents permettant l'élaboration de l'avant-contrat. Pour cette raison, il est donc préférable d'anticiper cette étape et de vous rapprocher de votre notaire dès avant la mise en vente de votre bien. Ce dernier vous fournira la liste des éléments à préparer et à lui transmettre pour plus de fluidité dans le traitement de votre dossier.

Lors de la signature de l'avant-contrat, le calendrier prévisionnel est établi, après accord des parties. Il est d'usage de prévoir une date de réitération et de signature de l'acte authentique de vente dans un délai de 90 jours. Le point de départ de ce délai étant le jour de la signature de l'avant-contrat. Pourquoi un délai si long ?

LE DÉLAI LÉGAL DE RÉTRACTION

Première période d'incertitude, le délai de rétractation offert à l'acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation. Sauf à être un professionnel, l'acquéreur d'un bien immobilier à usage d'habitation va bénéficier d'un délai légal de dix jours à

compter du lendemain de la lettre recommandée lui notifiant l'avant-contrat et ses annexes. Ce délai légal offre la possibilité à l'acquéreur de se rétracter, sans avoir à justifier de cette décision et sans pénalités.

LA RECHERCHE DU FINANCEMENT BANCAIRE

Par suite, il est nécessaire pour l'acquéreur d'obtenir son financement bancaire. Il doit bénéficier d'un temps suffisant pour effectuer les démarches auprès des établissements bancaires. Ce délai, qui est généralement de deux mois, peut sembler long de prime abord. Néanmoins, l'acquéreur-emprunteur devra obtenir des réponses à ses nombreuses questions. Il devra choisir son établissement bancaire, trouver un taux concurrentiel, définir la durée du prêt, mettre en place une garantie hypothécaire ou sous seing privé, souscrire à une assurance emprunteur.

De plus, si un élément vient complexifier le dossier de financement et allonger son délai de traitement, il n'est pas exclu que l'acquéreur se retrouve dans l'obligation de demander au vendeur de prolonger le délai initialement prévu. Cette prorogation n'est pas de droit et doit faire l'objet d'un accord entre le vendeur et de l'acquéreur. Elle ne saurait en aucun cas être imposée.

LES VÉRIFICATIONS ÉTABLIES PAR LE NOTAIRE

Durant ce temps, le notaire va instruire le dossier et collecter l'ensemble des informations nécessaires à la sécurité juridique de l'acte de vente. Il devra purger les éventuels droits de préemption, obtenir de la part du service de la publicité foncière un état hypothécaire, réunir les éléments d'état-civil des parties, vérifier les titres antérieurs... À titre d'exemple, l'échéance la plus longue à laquelle est soumis le notaire est celle octroyée à une mairie pour répondre à une déclaration d'intention d'aliéner en cas de droit de préemption urbain. Dans une telle hypothèse, la commune bénéficie d'un délai de deux mois pour rendre sa décision. La signature de l'acte de vente ne pourra, en aucun

Trois mois, c'est le délai moyen entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte authentique de vente.

cas, intervenir avant l'expiration de ce délai, à peine de nullité de l'acte.

L'ÉDITION DE L'OFFRE DE PRÊT

Après avoir négocié les conditions du prêt immobilier avec le banquier, celui-ci édite une offre de prêt. L'offre est ensuite transmise à l'acquéreur-emprunteur et bénéficie d'une durée de validité de trente jours. Pendant ce délai, l'établissement bancaire doit maintenir les conditions de son offre inchangées.

À réception de l'offre de prêt, l'acquéreur-emprunteur devra respecter un délai minimum de réflexion avant de pouvoir l'accepter. Ce délai obligatoire est de dix jours calendaires et il ne pourra en aucun cas être réduit. Il débutera le lendemain du jour où l'offre sera reçue. Pour exemple, une offre reçue le 1^{er} juin ne pourra être acceptée qu'à partir du 12 juin. L'acquéreur-emprunteur pourra donc retourner l'offre de prêt, datée et signée, à son établissement bancaire dès le onzième jour.

Ce n'est qu'à la fin du délai de réflexion, et après réception de l'offre de prêt acceptée, que l'établissement bancaire sera en mesure de procéder au versement des fonds permettant l'acquisition.

L'ORGANISATION DU DÉMÉNAGEMENT

Le vendeur devra quant à lui prêter une attention toute particulière au temps qui passe et aux missions qui lui incombent.

Il devra avoir quitté le bien, au plus tard, au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est donc indispensable qu'il organise, de façon anticipée, son déménagement. Une étape qui n'est pas de tout repos et qu'il ne faut pas minimiser. En effet, déménager est une discipline qui demande beaucoup d'organisation et d'anticipation. Il convient donc de rappeler au vendeur d'anticiper tant le contrat avec la société de déménagement que la préparation de ses cartons.

Le vendeur devra également trouver un nouveau logement. Cette recherche, dans un délai relativement court, peut s'avérer difficile.

LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Une fois toutes les étapes précédentes franchies avec succès, le notaire convoquera les parties pour la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur devra, préalablement à ce rendez-vous, avoir versé le prix de vente et les frais d'acte sur le relevé d'identité bancaire fourni par le notaire. Il devra également souscrire à une police d'assurance habitation pour le bien nouvellement acquis. À l'issue du rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur se verra remettre les clés du bien immobilier tant convoité. La folle course est donc terminée.

Trois mois est donc le délai moyen entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte authentique de vente. Acheter une maison ou un appartement est souvent une étape importante dans la vie. Il faut donc garder à l'esprit qu'en matière de vente immobilière, patience est mère de toutes les vertus.

