

Informations générales pour l'achat d'un bien immobilier en France

Après entretien avec l'agent immobilier, le candidat acheteur se voit proposé une sélection de propriétés en accord avec ses attentes. Par la visite de celles-ci, les critères se précisent pour les deux parties, permettant de trouver le bien qui correspond le mieux. Certains acheteurs changent ainsi d'avis en cours de recherche à mesure qu'ils se font une idée plus précise des prix et de l'offre. La décision finale vient souvent après un « coup de cœur » Toutes les visites sont gratuites, et sans obligation. Lorsque l'acheteur a fait un choix, une offre est faite après négociation. Dans le cas où le vendeur est d'accord avec l'offre, la vente peut se réaliser. Les honoraires d'agence sont inclus dans le prix de vente et sont à la charge du vendeur. Honoraires minimum 4900 € TTC (9 % sur un montant entre 0 et 70.000€, 8% sur un montant entre 70.001 € et 100.000 €, , 7% sur un montant entre 100.001 € et 150.000 €, 6% sur un montant entre 150.001 € et 300.000 €, 5% sur un montant entre 300.001 € et 700.000 €, 4 % au dessus de 700.000 €

Les frais de notaire sont calculés sur la base du prix d'achat, et s'élèvent en ce moment entre 7 et 8% selon le montant, incluant les droits d'enregistrement et les honoraires. On procède donc à la signature d'un sous-seing, qui est un acte d'achat temporaire dans lequel se trouvent référencées toutes les information relatives à la propriété : surfaces, parcellisation cadastrale, droits d'accès, recours éventuels à l'emprunt pour le financement, prix définitif, date de l'acte définitif.

Il y est aussi signalé la présence de plomb, d'amiante, de termites...L'étude de ces éléments est obligatoire, et à la charge du vendeur. Un rapport doit en être fourni lors de la vente.

A la signature du sous-seing , un acompte de garantie de 5% est déposé chez le notaire. Ceci se fait en général par virement.

A partir de la date de signature du sous-seing, on dispose encore d'un temps de réflexion de dix jours, et l'on peut, même sans donner de raisons, annuler le contrat, par simple envoi d'un courrier recommandé à l'adresse du notaire.

Environ trois mois après la signature du sous-seing prend place l'acte définitif. Entre-temps le notaire a étudié plusieurs points :

- s'il y a ou non une hypothèque en cours sur le bien
- les éventuels projets de chemin de fer ou d'autoroutes
- les droits d'achat de la commune, ou des agriculteurs

Le temps entre le sous-seing et l'acte final peut-être revu à la hausse après accord entre vendeur et acheteur.

Lors de l'acte définitif, le solde de la vente est réglée au notaire, et les clefs sont remises aux nouveaux propriétaires, qui peuvent dès lors jouir de leur acquisition.

Notre agence s'occupe des changements de nom pour les compteurs d'eau et d'électricité, et sur demande, nous nous occupons aussi des contrats d'assurance. Nous pouvons également vous orienter pour trouver une banque de confiance afin d'avoir un compte sur place.

En cas de travaux d'aménagement, nous disposons d'un solide réseau d'artisans de confiance que nous pouvons vous conseiller.

Vous vous poserez probablement encore des questions, n'hésitez donc pas à nous contacter, nous restons à votre disposition.