



François-Régis BOYER - Nathalie CAYROU LAURE Benoît CASTER

NOTAIRES

Office Notarial
13 Rue d'Alsace Lorraine
B.P. 50634 – 31006 Toulouse Cedex
Tél. 05 62 27 58 58 – Fax. 05 62 27 58 59
Service Vente : 06.99.62.94.23
Service Gestion : 05 62 27 58 56
www.notaires-esquirol.com

Méto Esquirol
Parkings Esquirol
Place Saint-Etienne
Place des Carmes

MODE D'EMPLOI ACQUEREUR

Afin de répondre ou de prévenir certaines de vos interrogations et préalablement aux explications que nous serons en mesure de vous communiquer lors d'un entretien téléphonique ou d'un rendez-vous, nous nous permettons de vous remettre ce document, dont le but est de vous permettre de mieux comprendre la mise en place et le traitement de votre dossier à l'étude dans le double souci de l'efficacité et de la sécurité juridique.

PREPARATION DE L'AVANT-CONTRAT

- Etat civil

Merci de nous communiquer votre état civil complet en complétant le questionnaire qui vous a été transmis par notre Etude.

N'oubliez pas d'y préciser, le cas échéant, votre situation matrimoniale particulière : séparation de fait, divorce en cours, ceci afin d'éviter des problèmes de dernière minute.

- Copie de votre carte nationale d'identité ou du passeport.
- Quotités acquises

Pour les personnes achetant en indivision (pacsés, concubins, époux séparés de biens ou soumis au régime de participation aux acquêts) indiquer la proportion dans laquelle chaque personne achète.

Exemple 1 : 50 % chacun

Exemple 2 : 40 % l'un 60 % l'autre.

Ne pas oublier que les quotités portées dans la promesse de vente pourront être modifiées jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Celles portées dans l'acte d'acquisition sont intangibles.

- Condition suspensive d'obtention d'un Prêt

Il est nécessaire de nous indiquer :

- Montant maximum du prêt.
- Durée maximum du prêt.
- Taux du prêt maximum hors assurance.

Il est entendu que vous êtes libres de modifier à la baisse le montant du prêt indiqué dans la promesse de vente par la suite.

Toutefois, en cas de non obtention du prêt, seule une attestation de refus indiquant que votre demande était conforme aux trois caractéristiques définies ci-dessus et reprises aux termes de la promesse de vente sera considérée comme valable et acceptable.

Dans cette hypothèse, vous pourrez récupérer votre dépôt de garantie.

En revanche, si le refus est la conséquence d'une demande de financement supérieure au montant maximum mentionné dans la promesse de vente, vous ne pourrez pas bénéficier de la condition suspensive stipulée pour l'obtention du crédit. Ce non-respect des seuils définis avec le

vendeur autorisera, à titre de dédommagement conventionnel, à demander le versement à son profit du montant du dépôt de garantie que vous avez acquitté.

Il convient donc de définir le plus précisément possible le montant total du crédit son taux et sa durée dès avant la signature de la promesse de vente.

Dépôt de garantie

Il est en principe de 5% du prix de vente et est à verser par virement bancaire.

Ce versement est établi au bénéfice du Notaire rédacteur de la promesse de vente.

Provision sur frais de 450 Euros qui s'imputera sur le montant total des frais d'acte notariés si la signature est effective.

A défaut cette somme sera conservée par l'étude au titre des dépenses engagées pour la rédaction de la promesse de vente et le paiement des documents déjà demandés pour la réalisation de la vente.

Lors de la signature de l'acte authentique, cette somme sera considérée comme un acompte déjà versé sur le prix de vente.

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

Délai de rétractation

Vous bénéficiez d'un droit de rétractation de dix jours que vous pouvez exercer sans avoir besoin de justifier d'un motif particulier. Cela vous permet de revenir sur votre décision d'acquiescer sans pénalité ni perte du dépôt de garantie.

La Loi Macron du 06 août 2015 a porté le délai de rétractation de l'acheteur immobilier à 10 jours à compter du 08 août 2015 alors qu'il était de 7 jours jusqu'alors.

Votre vendeur quant à lui ne bénéficie pas de ce droit et une fois la promesse de vente signée, il est engagé et ne peut revenir sur sa décision.

Le décompte des 10 jours commence à partir du lendemain de la remise en main propre par le Notaire ou de la présentation du recommandé et non de la réception, ce qui signifie que même si vous ne récupérez pas votre recommandé le délai court.

Toute rétractation devra être transmise par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai des 10 jours au profit de la personne ayant remis ou envoyé la copie de la promesse de vente et des annexes (Notaire ou agent immobilier).

Le contrat de bail

Article 15 de la Loi n ° 89-462 du 6 juillet 1989

Congé donné par le bailleur (ALUR : art. 5, I, 5^o / loi du 6.7.89 : art. 15)

En cas d'acquisition d'un bien occupé la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé pour reprise ou pour vente est limitée. :

- Dans le cas d'une reprise, le congé peut être donné qu'au terme du bail, si celui-ci intervient deux ans après l'acquisition et, à défaut, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

- Dans le cas d'un congé pour revente, il ne peut donner congé qu'au terme du premier renouvellement du bail.

En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé

qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

Acquisition d'un bien loué

- Congé pour vente

L'émission d'un congé pour vente n'est possible qu'à l'issue du premier renouvellement suivant la vente uniquement.

- Congé pour reprise

La délivrance d'un congé pour reprise distingue deux hypothèses :

- S'il la durée résiduelle du bail est supérieure à 2 ans lors de l'acquisition, le congé peut être donné pour la fin du bail
- S'il la durée résiduelle du bail est inférieure à 2 ans lors de l'acquisition, le congé ne peut être donné qu'à l'issue d'une période de deux ans suivant l'acquisition.

PREPARATION DE LA SIGNATURE DE LA VENTE

La copie de la promesse de vente vous a été remise le jour de sa signature mais vous vous posez sans doute des questions sur le déroulement de la vente et les obligations vous incombant jusqu'à la signature.

Si vous sollicitez un financement bancaire, vous devez, dans les délais fixés à la promesse de vente :

- Déposer votre demande de prêt et en justifier au clerc de notaire qui suit votre dossier.
- Justifier de la même manière de la réception de l'offre de prêt et en adresser une copie au clerc de notaire qui suit votre dossier.

Veillez noter que l'offre de prêt reçue à votre domicile par voie postale ne pourra être retournée à votre banque qu'au onzième jour suivant sa réception.

Pour la signature de l'acte de vente vos obligations seront les suivantes :

- Paiement du prix au moyen d'un virement bancaire uniquement. Celui-ci, pour être effectif doit être fait 8 jours avant la date de rendez-vous.
- Le clerc en charge du dossier vous adressera un courrier détaillant les sommes restant à verser pour le jour de la signature.

A ce sujet une observation :

Si vous faites un prêt :

- Soit votre banque a prévu l'intervention du notaire pour la prise de garantie (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers), dans ce cas le notaire se chargera d'effectuer la demande de déblocage des fonds. Il rédigera l'acte constatant cette prise de garantie au profit de la banque.

- Soit votre banque vous a proposé une caution logement, dans ce cas vous convenez avec votre banque du déblocage du prêt qui devra prendre la forme d'un virement au bénéfice de l'étude. Le notaire NE DEMANDE PAS le déblocage de ce prêt pour lequel il n'est pas en

relation directe avec l'établissement prêteur. Il vous appartient donc de gérer directement avec votre banque le transfert des fonds nécessaires à votre acquisition.

Si vous ne faites pas de prêt :

- le prix doit être payé au moyen d'un virement effectué 8 jours avant la signature si ce virement émane directement de l'acquéreur ou d'au moins 6 jours s'il émane du banquier.

- Ce virement, lorsqu'il ne résulte pas un prêt bancaire, devra être accompagné d'une attestation de provenance de fonds établie par la banque.

**A DEFAUT DE LA PRESENCE DES SOMMES DEMANDEES
LE JOUR PREVU POUR LA SIGNATURE, L'ACTE NE POURRA
ETRE SIGNE et LA REMISE DES CLES NE SERA PAS FAITE
MEME SI LE DEMENAGEUR EST AU PIED DE L'IMMEUBLE.**

Paiement de la quote-part de taxe foncière de l'année en cours : le prorata temporis sera à verser au vendeur en sus du prix de vente, par simple chèque émis par l'acquéreur au profit du vendeur qui lui en donnera quittance.

Si le bien est en copropriété : Paiement de la quote-part de l'appel de fonds des charges de copropriété pour le trimestre en cours et éventuellement remboursement des fonds de réserve et fonds de roulement.

Production d'une attestation d'assurance couvrant les risques de votre nouvelle habitation à compter du matin de la signature (amener cette attestation pour la signature).