



**Les conseils pratiques
de l'office notarial de l'Atrium**

**La signature de mon acquisition approche,
à quoi dois-je penser ?**

**La signature de mon acquisition approche,
à quoi dois-je penser ?**

Déblocage des fonds

Qui fait quoi ?

Vos fonds et ceux prêtés par la banque peuvent servir à payer non seulement le prix de vente et les frais d'acquisition dont a besoin le notaire pour la signature, mais aussi les frais de dossier de la banque, les frais de garantie du prêt, le courtier qui a négocié l'emprunt, et même des travaux postérieurs à l'acquisition.

De plus les fonds utilisés pour acheter proviennent souvent de sources différentes : apports personnels situés dans des banques parfois multiples, donations ou prêts familiaux venant des parents, emprunt bancaire d'une banque nouvelle.

Pour toutes ces raisons, et enfin parce que tenu au secret professionnel nous n'avons pas le droit de divulguer d'informations à d'autres personnes que les signataires de l'acte (donc notamment pas aux banques), il est nécessaire que vous donniez directement à votre (vos) banque(s) les ordres de virement qui permettront que les fonds soient virés sur le compte de l'office notarial de manière à être crédités avant la signature.

Par quel moyen ?

Pour lutter contre le blanchiment et la fraude fiscale, la loi impose au notaire de ne recevoir que par virement, à l'exclusion de tout autre mode de paiement, tous les fonds destinés à un acte modifiant la propriété d'un bien immobilier.

Visite du bien

Il est vivement conseillé à l'acquéreur de revisiter le bien vendu quelques heures ou quelques jours avant la signature de l'acte d'acquisition, surtout si le bien doit être vide au moment de la vente.

Malheureusement, même si c'est rare, il peut arriver que des dégâts soient survenus depuis les visites initiales (dégât des eaux, dégâts par des déménageurs, intrusion et dégradations par des cambrioleurs), il peut aussi arriver que subsistent dans les lieux des objets qui auraient dû être débarrassés (meubles,

encombrants, matériaux, emballages ...), il peut aussi arriver que l'occupant qui aurait dû avoir quitté les lieux au moment de la signature n'ait pas pris les dispositions nécessaires, ou enfin qu'il soit parti avec des meubles qui devaient rester dans les lieux parce que vendus avec le bien immobilier.

Seule une visite par l'acquéreur pourra lui permettre de se rendre compte d'un problème sur un de ces points. Si cela survient, différents modes de règlement de la difficulté pourront être proposés par le notaire pour tenter de trouver une issue satisfaisante pour les deux parties sans retarder la signature.

Que regarder lors de la visite ?

Outre vérifier que les lieux sont libres, que le mobilier vendu est toujours présent, et qu'il n'y a pas eu de dégradation entre la promesse ou le compromis et la vente, il est judicieux :

- De relever tous les compteurs (électricité, gaz, et eau),
- D'échanger les informations sur le nom du dernier titulaire des abonnements (surtout lorsque c'était un locataire) pour pouvoir l'indiquer lorsque les fournisseurs d'énergie de l'acquéreur le demanderont,
- D'échanger les informations sur le numéro de ligne fixe téléphonique,
- De localiser les dispositifs (robinets) de coupure de l'eau, du gaz, de l'électricité,
- De recenser les clés existantes et leur localisation, les cartes associées aux clés de sécurité, les télécommandes de garage, les clés ou codes d'accès aux parties communes, ou d'activation d'alarme, etc ...
- D'échanger les informations utiles pour faire fonctionner les équipements de la maison (chaudière, volets, alarme et tous les équipements présents),
- D'échanger les informations sur les entretiens annuels à réaliser (entretien de chaudière, ramonage de cheminée, nettoyage de VMC, détartrage d'équipements sanitaires ou autres, curage de canalisations, entretien de dispositif individuel de traitement d'eaux usées) et sur les prestataires auxquels le vendeur faisait appel (nom et coordonnées) pour les réaliser,

**La signature de mon acquisition approche,
à quoi dois-je penser ?**

- De localiser les notices d'entretien des équipements vendus avec la maison,
- De se transmettre les copies (ou les originaux) des factures des meubles ou équipements encore sous garantie.

Une dégradation fortuite est survenue entre la promesse ou le compromis et la vente.

Que faire ?

En premier lieu le vendeur doit faire le plus rapidement possible une déclaration de sinistre auprès de son assureur.

Si le bien est en copropriété, et si le problème peut provenir des parties communes, ou d'une installation collective, ou entraîner des détériorations sur les parties et équipements communs, le vendeur doit aussi informer le syndic de copropriété dès que possible, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à moins que le syndic n'accuse réception de sa déclaration faite par un autre moyen (échange de mails).

Si le problème peut provenir d'un bien d'un autre propriétaire, ou entraîner des détériorations sur le bien d'un voisin, le vendeur doit aussi informer ce voisin dès que possible, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à moins que le voisin n'accuse réception de sa déclaration faite par un autre moyen (échange de mails).

Si l'assureur du vendeur, ou la copropriété, ou l'assurance du voisin ne confirment pas prendre à leur charge l'ensemble des coûts de remise en état, il convient de demander à une entreprise un devis de remise en état pour permettre de les connaître.

Ensuite un accord des deux parties est nécessaire :

- Soit pour reporter la signature en attendant que le vendeur ait fait faire les réparations à ses frais,
- Soit pour signer en l'état, et en déduisant des sommes à remettre au vendeur le montant du devis pour reverser cette somme à l'acquéreur afin

qu'il puisse faire réaliser les travaux sans en supporter la charge financière.

Dans l'hypothèse où aucune des deux solutions ne reçoit l'accord des deux parties, soit elles s'entendent sur une autre solution (annulation de la vente par exemple), soit elles devront faire trancher leur désaccord par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien, par l'intermédiaire de leurs avocats respectifs.

Le bien vendu n'est pas vide au moment de la signature.

Que faire ?

Dans ce cas, il est d'usage :

- Soit de reporter la signature de la vente jusqu'au moment où les lieux ont été libérés,
- Soit de signer la vente en convenant d'une date à laquelle le vendeur s'engage à avoir vidé les lieux. Dans ce cas pour garantir à l'acquéreur le respect de cet engagement, il est d'usage de prévoir que le vendeur aurait à verser à l'acquéreur une indemnité par jour de retard si l'engagement n'était pas respecté, d'un montant qui dissuade de laisser perdurer la situation (0,05 % du prix de vente est conseillé, à titre indicatif), et de bloquer une partie du prix de vente dans la comptabilité du notaire jusqu'à la libération des lieux effective, dont le montant garantit en outre le paiement de l'indemnité journalière et les coûts de remise en état si des dégradations surviennent entre la signature et la libération des lieux (5% du prix de vente est conseillé, à titre indicatif).

Dans l'hypothèse où les deux parties s'accordent, il est également envisageable de convenir que le vendeur règlera à l'acquéreur une indemnité d'occupation par jour (correspondant plus ou moins à la valeur locative) pour la période où il continuera d'utiliser le bien vendu, allant de la date de la signature de vente jusqu'à la date convenue pour la libération des lieux.

Un état des lieux à faire juste avant la signature, et un autre au moment de la libération des lieux, sont alors vivement conseillés pour permettre si besoin de déterminer les sommes dues par le vendeur à l'acquéreur pour remettre en état ce qui aurait été dégradé dans l'intervalle.

**L'office est situé à CHAVILLE (92370)
à côté de l'Atrium**

Téléphone : 01.41.15.94.50

Télécopie : 01.47.50.19.67

Mail : chaville.atrium@paris.notaires.fr

Site web : <http://thomas-chaville.notaires.fr>

Adresse postale :

Centre d'Affaires
855 avenue Roger Salengro
CS 50001
92371 CHAVILLE Cedex

Accessibilité :

Centre d'Affaires
855 Avenue Roger Salengro
Au fond de la cour
Bâtiment H
2^{ème} étage

Mais aussi :

8 rue de la Fontaine Henri IV
Rez-de-chaussée (interphone « Notaire »)

Stationnement :

Parking public souterrain de l'Atrium

Transports en commun :

Métro ligne 9 « Pont de Sèvres » puis Bus RATP 171 arrêt « Chaville Atrium »
Transilien SNCF ligne L arrêt « Chaville Rive droite »
Transilien SNCF ligne N arrêt « Chaville Rive gauche »
RER C arrêt « Chaville Velizy Viroflay »