

# *Beaux Villages*

IMMOBILIER



LES ÉTAPES CLÉS DE L'ACHAT  
DE VOTRE MAISON

De la première visite à la remise des clés, ce guide vous accompagne à chaque étape de votre projet immobilier, vous fournissant toutes les informations nécessaires pour avancer sereinement et faire les meilleurs choix.

## 1 TROUVER VOTRE FUTURE MAISON

Dès votre premier contact avec Beaux Villages Immobilier, un agent dédié vous écoutera attentivement pour comprendre vos attentes, affiner vos critères, vous proposer des biens adaptés et organiser les visites jusqu'à ce que vous trouviez la maison de vos rêves.

## 2 FAIRE UNE OFFRE

Lorsque vous avez trouvé la maison qui vous convient, vous pouvez faire une offre. Nous

négozierons pour vous avec le vendeur. L'offre inclut les frais d'agence mais n'inclut pas les frais de notaire, qui représentent environ 8,5% du prix d'achat. Nous pouvons vous aider à obtenir une estimation précise auprès du notaire.

## 3 ACCEPTATION DE L'OFFRE

Félicitations ! Vous devrez nous fournir une preuve de fonds, comme un relevé bancaire, une offre de principe émanant d'une banque ou un compromis signé si vous financez

avec une vente en cours. Vous et le vendeur signerez une Offre d'achat ou Lettre d'Intention qui formalisera votre offre à l'écrit et permet de retirer le bien du marché en attendant la rédaction du Compromis de Vente (CDV).

## 4 CONSTITUTION DU DOSSIER

Vous devrez fournir des documents essentiels tels que votre pièce d'identité, votre état civil et votre adresse. Nos gestionnaires de dossiers s'occuperont de transmettre ces informations au notaire pour la rédaction du CDV, ou bien se chargeront directement de la rédaction en agence.

## 5 DIAGNOSTICS IMMOBILIERS\*

Avant la signature, des diagnostics techniques sont réalisés aux frais du vendeur par un professionnel indépendant agréé. Ces rapports vous seront remis dès réception et seront également annexés au CDV.





## 6 SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Le CDV est généralement signé sous six semaines après acceptation de l'offre, soit chez le notaire, soit à distance par le biais d'une procuration donnée au notaire ou par le biais d'une signature électronique s'il s'agit d'un compromis d'agence. Si vous ne pouvez être présent, une procuration devra être établie pour permettre au notaire de signer en votre nom

## 7 DÉLAI DE RÉTRACTATION

Après la signature du CDV, un délai de



rétractation de dix jours commence. Durant cette période, l'acheteur peut se rétracter sans craindre de pénalité. Ce droit n'est pas ouvert au vendeur qui est lui engagé définitivement dès la signature du CDV.

## 8 DÉPÔT DE GARANTIE

L'acheteur doit verser un dépôt de garantie (généralement 10 % du prix) sur le compte séquestre du notaire dans les 15 jours suivant la signature du CDV. Une provision sur frais de notaire est également demandée pour permettre au notaire de constituer le dossier en vue de la signature finale.

## 9 DOSSIER D'USAGE CHEZ VOTRE NOTAIRE

Le notaire effectue des formalités et recherches obligatoires pour toute vente notamment la demande de certificat d'urbanisme, vérification de charges sur le bien, purge de droit de préemption des collectivités locales ou SAFER. Ces vérifications prennent au minimum deux mois.

## 10 PAIEMENT DU SOLDE

Environ une semaine avant la signature de l'Acte de Vente (ADV), le notaire vous communiquera le montant exact à régler déduisant ce qui a déjà été réglé (dépôt de garantie et provision sur frais).

## 11 ASSURANCE HABITATION

Avant la signature de l'ADV, vous devez souscrire une assurance habitation pour le bien que vous achetez.

## INFORMATIONS UTILES POUR LE COMPROMIS DE VENTE

- Vous pouvez demander au vendeur d'inclure ou d'exclure certains meubles ou objets dans la vente. Un inventaire détaillant les articles et leur valeur sera annexé au CDV
- Si des conditions suspensives (ex. obtention d'un prêt ou autorisation d'urbanisme) sont présentes, elles devront être acceptées par le vendeur et inscrites dans le CDV.
- Si un prêt est requis, une "offre de principe" de votre banque doit être fournie avant la signature du CDV.
- L'acheteur et le vendeur devront également tenir compte de certains aspects fiscaux ou successoraux, sur lesquels leur notaire pourra les conseiller.



## 12 VISITE FINALE ET RELEVÉ DES COMPTEURS

Avant la signature, votre agent commercial vous accompagnera pour une visite de contrôle et le relevé des compteurs. Vous devrez également avoir un RIB pour faciliter le transfert des contrats d'énergie, d'eau et internet.

## 13 SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La signature de l'ADV a lieu généralement sous quatre mois après l'acceptation de l'offre. Elle peut se faire en personne ou par procuration.

## 14 VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE !

Félicitations, vous êtes officiellement propriétaire ! Le notaire vous remettra une attestation de propriété.

L'acte de propriété définitif vous sera envoyé après enregistrement au Service de la Publicité Foncière (SPF). Lors d'une vente immobilière, le SPF enregistre et publie l'acte de vente, assurant ainsi la transparence et la sécurité juridique de la transaction pour l'acheteur et le vendeur.



## GLOSSAIRE

• **Acte de Vente (ADV) :** Contrat final officialisant la vente.

• **Compromis de Vente (CDV) :** Le contrat de vente initial. Il est également courant de signer une Promesse de Vente (PDV). Le choix de contrat varie selon les usages de votre notaire.

• **Diagnostics immobiliers :** Les diagnostics techniques immobiliers sont un ensemble de rapports obligatoires réalisés avant la vente d'un bien, visant à informer l'acheteur. Exemple: termites, amiante, plomb, électricité etc...

• **Offre d'achat ou Lettre d'Intention :** Document formalisant à l'écrit une offre formulée par l'acquéreur et acceptée par le vendeur.

• **Notaire :** Un notaire est un officier public chargé d'authentifier les actes juridiques, notamment les transactions immobilières, en garantissant leur validité et leur opposabilité aux tiers.

• **Procuration :** Document permettant au notaire de signer en votre nom si vous ne pouvez être physiquement présent à une signature de contrat.

• **SAFER :** La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est un organisme qui peut disposer d'un droit de préemption lui permettant d'acquérir le bien en priorité afin de favoriser l'installation d'agriculteurs ou la préservation des espaces ruraux.



Beaux Villages  
IMMOBILIER



International  
Associate

info@beauxvillages.com +33 (0)5 56 71 36 59 www.beauxvillages.com

Siret : 501 191 720 00199 Carte prof : CPI 3301 2018 000 027 010 Garantie financière : QBE assurance pour 110 000 euros