

# Guide à l'usage de l'acquéreur



*Louis ORTMANS, notaire*

# Pour une prise de contact indispensable et un suivi personnalisé



- ❖ Louis ORTMANS, Notaire
- ❖ Adresse de l'Office : 75, Rue Chevreul – 69007 LYON
- ❖ Adresse mail : [louis.ortmans@notaires.fr](mailto:louis.ortmans@notaires.fr)
- ❖ Numéro de téléphone : 04.37.26.11.44
- ❖ Lien du site internet : <https://louis-ortmans.notaires.fr/>

# Les 8 étapes nécessaires à l'achat d'un bien immobilier

1: Signature de la promesse de vente chez votre notaire

2: Les suites immédiates de cette signature

3: Le dépôt de la demande de prêt et les points de vigilance

4: L'obtention du prêt et ses impacts

## Les 8 étapes nécessaires à l'achat d'un bien immobilier

5: Avant la vente définitive



6: La signature de la vente définitive



7: Une double taxe foncière en année N+1



8: Votre notaire reste à votre entière disposition

# 1 : Signature de la promesse de vente chez votre notaire

- ❖ Un rendez-vous essentiel : détermination, ensemble, des délais de validité de la promesse de vente ; échanges entre les parties sur les situations juridique et matérielle du bien. C'est le temps des informations et des explications
- ❖ La signature de la promesse de vente et la mise en place d'un agenda sur mesure



## 2 : Les suites immédiates de cette signature

- ❖ Versement du dépôt de garantie et de la provision sur frais dans un délai de 10 jours chez le notaire assistant le vendeur
- ❖ Ouverture d'un délai de rétractation: 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier recommandé (papier ou électronique selon les préférences communiquées le jour de la promesse de vente)



J-10

## 3 : Le dépôt de la demande de prêt et les points de vigilance

### ❖ Quand déposer la demande de prêt ?

Dans un délai d'un mois à compter de la signature de la promesse de vente

### ❖ Que faire après ce dépôt ?

Adressez à votre notaire une attestation de dépôt de demande de prêt émise par la banque

### ❖ Quels sont les points de vigilance ?

- Le taux d'intérêt
- La garantie bancaire
- L'assurance du crédit



**Votre notaire reste à votre écoute, tandis qu'un courtier pourra vous assister dans cette démarche**

*Louis ORTMANS, notaire*

## 4 : L'obtention du prêt et ses impacts

- ❖ Transmettez à votre notaire un simple accord de prêt
- ❖ Lorsque le contrat de prêt est édité par la banque et adressé à votre domicile ou sur votre boîte mails, transmettez en une copie à votre notaire dans les plus brefs délais
- ❖ Votre notaire vous contactera pour organiser un rendez-vous de signature de l'acte de vente définitive sous 20 jours (nécessité de tenir compte du délai de réflexion légal de 11 jours à compter de la réception du prêt, et d'un temps de déblocage des fonds)



## 5 : Avant le rendez-vous de vente

- ❖ Vous achetez en indivision (partenaires de pacs, époux séparés de biens, concubins, acquisition familiale) ?

Contactez votre notaire pour évoquer les proportions d'acquisition et la protection du survivant en cas de décès

- ❖ Organisez une dernière visite avant la signature:
  - Vérification de l'état du bien
  - Vérification de l'état du mobilier vendu
  - Relevé des compteurs



## 6 : La signature de la vente définitive

### ❖ Rappel des pièces à fournir pour le rendez-vous

- Carte d'identité en cours de validité
- RIB signé
- Attestation d'assurance pour le bien acquis
- Chéquier : pour règlements directs au vendeur :
  - Prorata de taxe foncière
  - Prorata des charges de copropriété
  - Fond de travaux attaché au bien



## 7 : Une double taxe foncière en année N+1

- ❖ Un retard pris par les impôts dans l'enregistrement des transferts de propriétaires
  - Deux taxes foncière en année N+1
    - Taxe foncière de l'année de la signature
    - Taxe foncière de l'année N+1
  - Nécessité de provisionner la somme totale de ces deux taxes



## 8 : Votre notaire reste à votre entière disposition

### Notre mission ne s'arrête pas à l'acquisition de votre bien immobilier

Nous sommes à votre disposition pour toutes questions relatives au droit de la famille et au droit des sociétés



## Guide à l'usage de l'acquéreur

**Merci pour votre confiance, en espérant que l'accompagnement de l'office vous aura satisfait dans votre démarche. Si tel est le cas, n'hésitez pas à en parler autour de vous, nous mettrons notre dévouement et professionnalisme au service de vos proches.**

