

15 avenue des Belges
Résidence La Rotonde – Bâtiment A
13100 AIX-EN-PROVENCE

Téléphone : 04 42 60 80 60
Courriel : etude.dutailly-raffali@notaires.fr

VENTE : NOTICE EXPLICATIVE

Vous venez de confier à notre étude un nouveau dossier de vente et nous vous remercions de votre confiance.

Au cours des semaines à venir, nous nous efforcerons de vous apporter le maximum d'aide.

La signature de ce compromis vous engagera à transmettre la propriété de votre bien au profit de vos acquéreurs, sous réserve de l'accomplissement de certaines conditions qui seront indiquées dans votre avant-contrat de vente.

Pour rappel, elles pourront notamment être les suivantes :

- Non-exercice par vos acquéreurs de leur faculté de se rétracter ;
- Obtention des offres de prêt dans les 45 jours à compter de la signature du compromis par vos acquéreurs ;
- Renonciation par tous les éventuels titulaires à leur droit de préemption (comme la mairie par exemple) ;
- Absence d'inscriptions hypothécaires sur votre immeuble (hypothèque, privilège...) pour lesquelles nous ne pourrions pas obtenir une mainlevée (c'est-à-dire la radiation de cette inscription).

Une fois ces principales conditions remplies, la vente sera considérée comme parfaite. C'est pourquoi la signature de ce compromis vous imposera, dès sa signature, de :

- ne pas vendre l'immeuble à une tierce personne ;
- ne pas donner votre bien en garantie (hypothèque, privilège...) ;
- ne pas procéder à des modifications substantielles dans votre immeuble (sans l'accord écrit de vos acquéreurs).

Juste avant la signature de l'acte définitif (dans l'idéal le matin du jour de la signature), dont la date butoir sera indiquée dans le compromis, je vous conseille :

- de procéder à une visite du bien avec vos acquéreurs ;
- de procéder à un relevé contradictoire des compteurs (sans procéder à leur fermeture).

Le secrétariat de l'étude prendra contact avec vous afin de fixer cette date de signature lorsque votre dossier sera préparé.

Lors de la signature, il y aura lieu de remettre les clés de l'immeuble à vos acquéreurs. Par ailleurs, je vous communiquerai une attestation de signature vous permettant de procéder notamment à la résiliation de vos contrats de fourniture d'énergie et d'assurance.

Après la signature de l'acte de vente, vous recevrez par virement votre prix de vente auquel s'ajoutent :

- le prorata de la taxe foncière ;
- l'éventuel prorata des charges de copropriété.

Il pourra être éventuellement prélevées sur le prix de vente, en fonction de votre dossier, les sommes suivantes :

- l'impôt sur la plus-value ;
- les frais de mainlevée.