Achat / vente immobilière : comprendre les délais

Publié le 20/11/2012

Pourquoi acheter/vendre un appartement ou une maison prend-il du temps ? Quelle est la première étape du processus de vente ? Que se passe-t-il à l'issue du délai de rétractation ou de réflexion ?

Pourquoi acheter/vendre un appartement ou une maison prend-il du temps ?

Chaque acte de vente d'un bien immobilier (appartement, maison ou terrain) nécessite la constitution d'un dossier spécifique, qui comporte de nombreuses pièces qui concernent à la fois le bien lui-même mais également l'acquéreur et le vendeur, et ce quelle que soit l'importance de la transaction.

Quelle est la première étape du processus de vente ?

L'achat ou la vente d'un logement passe par la signature d'un avant-contrat (par exemple un compromis de vente), qui fixe l'accord du vendeur et de l'acheteur sur les conditions et les modalités de la vente. C'est le notaire qui a préparé par avance l'avant-contrat grâce aux informations transmises par le vendeur et l'acheteur : identité et situation matrimoniale des intéressés, titre de propriété, dossier de diagnostic technique… (voir la liste intégrale des pièces que le vendeur et l'acquéreur doivent fournir : cliquez-ici et ici). Une fois l'avant-contrat signé, un délai de rétractation ou de réflexion de 10 jours commence à courir au profit de l'acquéreur seulement, pour lui permettre de changer d'avis sans motif…

Que se passe-t-il à l'issue du délai de rétractation ou de réflexion ?

Entre l'avant-contrat et la vente définitive, un certain nombre de formalités doivent être accomplies. Certaines concernent l'acquéreur qui doit notamment obtenir son financement. Le notaire quant à lui, va constituer le dossier d'usage permettant la rédaction de l'acte de vente. Ainsi, il va vérifier si le vendeur est bien propriétaire du bien, demander un état de situation hypothécaire, demander en mairie un certificat d'urbanisme… Mais surtout, si la vente envisagée donne lieu à un droit de préemption (l'administration peut acheter le bien à la place de l'acquéreur pressenti), le notaire va adresser au titulaire de ce droit une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). En général l'administration dispose d'un délai de deux à trois mois pour répondre. Son silence vaut renonciation. Ce document administratif peut être le dernier à rejoindre les autres pièces du dossier (Etat civil, urbanisme, relevé hypothécaire, documents cadastraux, PV de géomètre, procurations,

etc.).

Combien de temps sépare la signature de l’avant-contrat de celle de l’acte de vente ?

Compte tenu du délai laissé à l’administration pour exercer son droit de préemption, et à l’acquéreur pour obtenir son prêt, il faut compter environ trois mois pour que le dossier soit complet et que l’acte authentique puisse être signé.

Quand est remis à l’acquéreur le titre de propriété ?

Un fois signé, l'acte de vente est publié au bureau des hypothèques (enregistrement et publication des titres de propriété) dans un délai d’un mois. Le notaire fournit à différentes administrations des copies et des extraits de l'acte de vente. Parmi ces documents, une « copie authentique », signée par le notaire, lui sera retournée revêtue des cachets de l'administration fiscale. Cela peut prendre plusieurs mois. Ce document constitue le titre de propriété de l’acquéreur.

Ces délais peuvent-ils être raccourcis ?

La dématérialisation des échanges (c’est-à-dire la transformation des supports matériels sur papier en des supports électroniques afin d’effectuer des opérations de traitement, d’échange et de stockage d’informations) entre les offices notariaux et les administrations qui se développe de plus en plus et la mise en place dans les études de l’acte authentique sur support électronique, devraient raccourcir les délais. Toutefois, certains d’entre eux notamment le délai de préemption de la commune, les délais pour réunir l’ensemble des pièces et pour les contrôler demeurent pour le moment incompressibles.

©Photo : Photo-libre.fr