
Quiz sur la vente immobilière

Publié le 20/07/2018



La vente immobilière est souvent l'occasion de se poser de multiples questions. Testez vos connaissances en la matière en répondant à notre quiz.

La vente immobilière est souvent l'occasion de se poser de multiples questions. Testez vos connaissances en la matière en répondant à notre quiz.

Cliquer ici et répondez aux 8 questions

Découvrez ci-dessous les réponses détaillées à notre quiz.

1-Je propose à la vente mon bien immobilier sur un site d'annonces en ligne , en précisant les caractéristiques du bien vendu, ainsi que son prix. Je reçois une offre d'achat de la part d'un acquéreur, au prix indiqué. Suis-je tenu de l'accepter ? O/N

O. En matière de vente, le contrat est formé quand les deux parties trouvent un accord sur la chose vendue et le prix. En cas de rétractation du vendeur, l'acquéreur pourrait obtenir la réalisation de la vente devant un juge.

Astuce : il est préférable de rajouter une mention sur l'annonce « document d'information ne valant pas offre de vente », laissant l'opportunité au destinataire de l'annonce de formuler une offre, et vous, de l'accepter.

2-Je signe une promesse unilatérale de vente, par laquelle je m'engage à vendre mon bien immobilier, l'acquéreur disposant d'un délai pour lever l'option (accepter la vente). Puis-je me rétracter pendant ce délai ? O/N

N. Pour les promesses conclues depuis le 1er octobre 2016, le promettant (vendeur) ne peut plus, pendant le délai d'option, se rétracter. Le bénéficiaire peut contraindre le promettant à vendre son

bien devant un juge.

En revanche, pour les promesses conclues avant le 1er octobre 2016, la rétractation du promettant ne pouvait entraîner que l'attribution de dommage-intérêts au profit du bénéficiaire.

3-J'ai signé un compromis de vente , dans laquelle il est prévu que la réitération de la vente se fasse à l'issue d'un délai de trois mois. A l'approche de la date de la signature, l'acquéreur m'informe qu'il est toujours dans l'attente de l'acceptation de son prêt. Puis-je récupérer la disponibilité de mon bien ? O/N

N. Sauf s'il est prévu dans l'acte que le compromis sera caduc en cas de dépassement du délai, il engage définitivement le vendeur. L'expiration de la date limite permet de mettre en demeure l'acquéreur de régulariser l'acte, et à défaut, de demander au juge la validation ou la résolution de la vente.

4-Je suis vendeur. Je peux décider seul de mettre à la charge de l'acquéreur les frais d'établissement des différents diagnostics à fournir avant la vente. O/N

N. L'obligation pour le vendeur de fournir au moment de la vente un dossier de diagnostic technique découle de son obligation d'information sur le bien vendu. Cependant, les parties peuvent convenir ensemble que le paiement du coût du dossier incombera à l'acquéreur.

5-Avec mes frères et sœurs, nous souhaitons vendre le bien immobilier hérité de nos parents. Un de mes frères souhaite garder ce bien. Sommes-nous obligés de lui proposer la vente de nos parts en priorité ? O/N

O. Les coindivisaires disposent d'un droit de préemption légal en cas de vente. En revanche, un indivisaire peut transmettre sa part par donation , sans que l'exercice du droit de préemption de ses coindivisaires ne soit possible.

Info : sauf exceptions (vente à un parent proche, locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, etc...), si vous délivrez un congé à votre locataire pour vente, vous devez lui proposer le bien en priorité, en mentionnant le prix de vente.

6-Je vends mon bien immobilier. Ne pouvant me déplacer pour la signature de l'acte définitif de vente, j'envisage de donner une procuration au notaire. Est-ce possible ? O/N

O. Aucune disposition légale ne l'interdit. Il vous est possible de donner mandat à un tiers ou au notaire pour la signature de l'acte de vente, soit sous seing privé, soit par acte authentique .

7-Je vends mon bien immobilier, j'ai donné mandat à un agent immobilier. Pourrai-je faire supporter la commission à mon futur acquéreur ? O/N

O. Sous conditions cumulatives, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 et un arrêté du 10 janvier 2017, la commission peut être mise à la charge de l'acquéreur :

- si le prix est mentionné clairement avec honoraires (prix global) et sans honoraire (prix net vendeur),
- si le paiement de cette commission est mis expressément à sa charge,
- si le montant TTC des honoraires de l'agent immobilier (exprimé en pourcentage de la valeur du bien) est précisé.

8-Je vends mon bien immobilier, avant d'acquérir un autre logement. Je dois signer très prochainement le compromis de vente mais j'ai peur que la vente de mon bien n'aboutisse pas et de me retrouver bloqué. Pourrai-je faire annuler mon achat si la vente de mon bien ne se réalisait pas ? O/N

O. Il faut cependant le prévoir et insérer une condition suspensive de vente préalable dans votre compromis.

Exemple : « la vente promise est soumise à la condition suspensive que soit réalisée et régularisée par acte authentique la vente par l'acquéreur au profit de M. X de l'immeuble dont il est propriétaire, situé ... » L'insertion de cette clause doit être acceptée par votre vendeur.

Attention ! La réalisation de la condition ne doit pas dépendre de votre seule volonté, l'échec de la vente devant résulter d'un événement extérieur (refus de prêt de la banque à votre acheteur par exemple).

(C) Photo : Fotolia