



*Nicolas MELON*

---



*Notaire*

---

**L'Office de la rue des Arènes**

9 Rue des Arènes

BP 95236

49052 **ANGERS** Cedex 02

---

[etude.nicolasmelon@notaires.fr](mailto:etude.nicolasmelon@notaires.fr)

---

## **PRIMO-ACCEDANT**

***LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS***



***Conseil en négociation  
immobilière***

**06 75 33 02 21**

***SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers  
Successeur de la SCP Philippe TOCQUEVILLE – Nicolas MELON***

***Téléphone : 02 41 24 17 30 Télécopie : 02 41 24 17 39  
etude.nicolasmelon@notaires.fr***

---



Acheter un bien immobilier ressemble souvent à un parcours du combattant...spécialement lorsqu'il s'agit d'un **premier achat**.

Du projet d'acquisition d'un appartement ou d'une maison à la signature de l'acte de vente chez le notaire, plusieurs étapes importantes vont rythmer le processus de primo-accession.

Le notaire est au cœur de ce processus :

- Spécialiste de l'immobilier, il vous accompagne dans vos recherches grâce à son expertise du marché et à son service de négociation ;
- Spécialiste de la famille, il vous conseille sur la ou les protections à mettre en place pour sécuriser votre premier achat immobilier (mode de conjugalité, fiscalité, gestion de patrimoine) ;
- Officier Public Ministériel, il sera le garant de l'authenticité de votre acte d'acquisition.

**Vous souhaitez devenir propriétaire, confiez-nous votre projet.**

## La primo-accession à la propriété

**Etre primo-accédant**, c'est accéder pour la première fois à la propriété, et ce quel que soit votre profil, c'est-à-dire :

- Quel que soit votre âge,
- Quel que soit votre situation personnelle : célibataire OU en couple (mariage – pacs – concubinage)

Schématiquement, trois choix s'offrent à vous :

- **Acheter un bien déjà construit** (maison ou appartement), qu'il soit neuf ou ancien.
- **Acheter un « terrain à bâtir »** pour y faire construire une maison.
- **Acheter un bien « en l'état futur d'achèvement »** : La vente en l'état futur d'achèvement, ou VEFA (également appelée « achat sur plan »), est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé.

L'acquéreur choisit son bien immobilier sur la base de plans et de documents descriptifs et graphiques fournis par le promoteur-vendeur. Il n'intervient pas dans le processus de construction dont la responsabilité pèse entièrement sur le promoteur.

Quel que soit votre choix, la rédaction et la réception de l'acte de vente sera faite par un notaire.

## Qui sont vos interlocuteurs ?

Ils sont généralement au nombre de trois :

- **Le vendeur du bien** : particulier ou promoteur ;
- **L'établissement de crédit**, qui va vous prêter tout ou partie des sommes nécessaires à l'achat ;
- **Le notaire**, qui assure la sécurité juridique de l'acte par l'analyse des documents que vous lui avez remis ou qu'il a obtenu par ses services pour garantir, **au nom de l'Etat**, le fait que vous deveniez propriétaire. Il est le garant de cette incontestabilité. Pour cela, après avoir vérifié et étudié les documents remis, il va :
  - ❖ établir l'avant-contrat
  - ❖ s'assurer de votre capacité à acquérir en obtenant votre/vos actes de naissance et de mariage
  - ❖ éventuellement, solliciter et obtenir le consentement de toutes personnes nécessaires à la validité de l'acte (conjoint, pacsé, co-indivisaire,...)
  - ❖ s'assurer de la qualité du droit de propriété du vendeur en obtenant un état hypothécaire (servitudes, hypothèques, ...)
  - ❖ obtenir les documents d'urbanisme nécessaires à votre information (note de renseignement ou certificat d'urbanisme, zonage, assainissement, alignement, ...)
  - ❖ obtenir la renonciation de tout titulaire à l'exercice de son droit de préemption (collectivités locales, Safer, agence du littoral, locataires, indivisaires, ...)
  - ❖ obtenir du syndic de copropriété le cas échéant, une situation juridique et comptable appelée « état daté »
  - ❖ prévoir le remboursement du fonds de roulement, dépôt de garantie et le cas échéant de travaux de copropriété
  - ❖ rédiger et adresser le projet d'acte accompagné d'un décompte financier
  - ❖ organiser le rendez-vous et pour cela s'assurer du déblocage des fonds de votre banque si le prêt est hypothécaire
  - ❖ établir le calcul des proratas de taxes foncières, charges de copropriété et loyers
  - ❖ assurer **l'inscription de la vente au Service de la Publicité foncière**
  - ❖ avertir le syndic et le locataire le cas échéant du changement de propriétaire, par lettre recommandée procéder à la levée de toutes les garanties prises au nom du vendeur par l'établissement d'un acte de mainlevée et le publier.
  - ❖ vous confier la copie authentique de votre acte d'acquisition constituant votre titre de propriété, et vous adresser le solde disponible, accompagné du relevé de compte et de la facture, dès réception du retour des formalités auprès du Service de la Publicité foncière

## Quelles sont les étapes qui rythment votre achat ?

### Etape 1 : recherche du bien immobilier

Il n'y a pas de règle en matière de recherche d'un bien immobilier, mais il existe de nombreuses méthodes pour le trouver :

- Soit vous effectuez vos recherches seul : sites internet, magazines d'annonces, ventes entre particuliers...,
- Soit vous passez par un « promoteur immobilier » pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'une VEFA (\*)
- Soit vous passez par un agent immobilier,
- Soit vous passez par un notaire : ventes aux enchères, [sites spécialisés d'annonces notariales](#)

Afin d'aider les particuliers à connaître le marché immobilier, les notaires proposent [différents outils et statistiques sur les prix de l'immobilier](#).

(\*) La VEFA fait l'objet d'une réglementation spécifique ; nous vous invitons à consulter la fiche « immobilier – VEFA »

### Etape 2 : l'offre d'achat

Une fois votre choix arrêté, vous proposer au vendeur d'acheter son bien **à un prix**, égal ou inférieur à celui qu'il demande, **et à des conditions déterminées : c'est l'offre d'achat.**

### Etape 3 : l'avant contrat

Il formalise l'accord intervenu entre le propriétaire du bien et vous-même suite à votre offre d'achat.

**Cet avant-contrat est indispensable pour vous permettre d'obtenir votre prêt.**

### Conséquences pour le primo-acquéreur :

- **Versement d'un dépôt de garantie** : bien qu'il ne soit pas obligatoire, un dépôt de garantie est généralement exigé par le vendeur. Il est généralement fixé à 10 % du montant de la vente.  
Cette somme correspond soit à un acompte sur le prix, si la vente se réalise, soit à un dédommagement du vendeur si vous ne signez pas l'acte de vente définitif alors que toutes les conditions suspensives ont été levées (notamment si vous avez obtenu votre prêt et que vous ne vous êtes pas rétracté dans le délai légal).
- **Droit de rétractation** : vous disposez d'un délai de 10 jours, à compter du lendemain de la notification de l'avant contrat, pour vous rétracter, sans avoir à justifier d'un motif particulier. La rétractation doit être adressée par LRAR.

### Conséquences pour le vendeur :

- **Obligation d'information** : Diverses obligations d'information pèsent sur le vendeur afin de vous permettre d'acquérir le bien en pleine connaissance de cause (dossier technique, état des risques naturelles et technologiques, etc...) ; l'ensemble de ces informations est relaté dans la promesse unilatérale de vente et les documents correspondants y sont annexés.

## Etape 4 : l'offre de prêt

Si vous ne pouvez financer personnellement, en tout ou en partie, l'achat immobilier, l'avant contrat doit nécessairement être conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

L'acquéreur a un délai minimum de 30 jours pour obtenir un prêt conforme aux conditions prévues dans l'avant-contrat. (Concrètement la condition suspensive est portée à 45 ou 60 jours)

Une fois l'offre de prêt émise par la banque, l'emprunteur ne peut pas l'accepter avant l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de sa réception.

La vente elle-même ne peut donc pas être signée avant ce terme.

## Etape 5 : l'acte de vente

### Ce qui est fait avant de signer :

1/ **Les fonds doivent impérativement avoir été virés avant la signature de l'acte authentique, sachant que** tous paiements de 3000 € et plus effectués ou reçus par les notaires pour les actes authentiques donnant lieu à publicité foncière doivent être effectués par virement bancaire. Concrètement, les fonds sont virés directement par votre banque sur le compte votre notaire.

2/ Il est recommandé de visiter le bien juste avant de signer la vente, notamment pour relever les compteurs.

Le jour prévu pour la signature, l'ensemble des parties se rend à l'étude du notaire qui reçoit l'acte à savoir :

- vous, acquéreur,
- Le ou les vendeurs,

1° / Le notaire donne lecture de l'acte. Chaque partie a alors la possibilité de poser des questions pour être sûrs de comprendre la portée de son engagement.

2° / Acquéreur(s), Vendeur(s) et Notaire(s) signent l'acte authentique de vente

3° / Le vendeur remet en principe les clefs

L'acte authentique électronique  
- l'AAE -  
Permet une gestion dématérialisée  
de vos actes

## CHRONOLOGIE D'UNE VENTE IMMOBILIERE

<b>J-8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etat civil</li> <li>• Financement et apports</li> <li>• Analyse du titre de propriété (désignation / superficie / diagnostics)</li> </ul>
<b>Signature de l'avant-contrat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calcul des frais prévisionnels</li> <li>• Virement du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation</li> <li>• Conséquences fiscales (Plus-values / TVA...)</li> </ul>
<b>J+11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Purge du droit de rétractation (10 jours à compter du lendemain de la purge)</li> </ul>
<b>J+12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instruction du dossier administratif (dossier d'urbanisme,...)</li> </ul>
<b>J+15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Purge des droits de préemption</li> </ul>
<b>J+20</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etat hypothécaire</li> <li>• Etat des créances</li> </ul>
<b>J+45 (ou + 60)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Justificatif de l'obtention de l'offre de prêt</li> </ul>
<b>J+70</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai maximal d'obtention des pièces</li> <li>• Etablissement du projet d'acte (à relire impérativement par vos soins)</li> <li>• Signature de l'acte envisageable</li> <li>• nouvelle visite du bien avant signature</li> </ul>
<b>Signature de l'acte de vente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transferts des fonds avant signature</li> <li>• lecture et visualisation de l'acte authentique de vente</li> <li>• remise des clefs</li> </ul>
<b>Publicité foncière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication au Service de la Publicité foncière</li> <li>• Remise de la copie authentique de l'acte constituant acte de propriété accompagné d'un relevé de compte</li> </ul>

## QUELS SONT LES FRAIS A VOTRE CHARGE ?

Votre budget global comprend :

- **le prix du bien**
- **les droits d'enregistrement** liés à l'acquisition du bien et versés au Trésor public.  
Ils reviennent, selon le cas, à l'Etat ou aux collectivités locales. Calculés selon la valeur du bien, leurs montants varient selon son lieu géographique
- **les frais et débours** acquittés par le notaire pour le compte de son client.  
Ces frais et débours servent à rémunérer les différents intervenants en charge de produire les documents nécessaires au changement de propriété (conservateur des hypothèques, inscription des garanties hypothécaires, frais de publication de vente, document d'urbanisme, extrait du cadastre, géomètre expert, syndic, etc.).
- **les émoluments du notaire**, c'est-à-dire la rémunération du notaire qui est fixée par un barème défini par décret. Ils sont proportionnels au prix de vente du bien.  
A cela s'ajoutent les émoluments de formalités qui correspondent à l'accomplissement de certaines démarches administratives (vérifications d'état civil, certificat d'urbanisme, copie de l'acte authentique de la vente, etc)
- **les honoraires du notaire**, correspondant à des missions non couvertes par l'émolument.
- **les frais « bancaire »** c'est-à-dire les frais de dossier dus à la banque ainsi que les frais d'emprunt hypothécaire ou de caution
- **la commission de l'agence immobilière** ou le cas échéant les **honoraires de négociation immobilière** dus au notaire en cas de présentation du bien par ses services.

Pour obtenir une estimation des frais liés à votre acquisition vous pouvez effectuer une simulation depuis ce lien : [frais d'acquisition d'un bien immobilier](#)

**Les résultats sont donnés à titre indicatif et ne peuvent en aucun cas constituer un document à caractère contractuel. Consultez-nous.**

## Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un **prêt sans intérêt**, accordé **sous condition de ressources pour compléter un prêt principal**, et aider les ménages à acheter leur **première résidence principale**.

### Pour quel type de bien ?

➤ **L'octroi du PTZ pour les logements neufs** concerne principalement les opérations suivantes :

- ❖ la construction d'un logement.
- ❖ l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ;
- ❖ l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;

Les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, y compris des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro (mais dans ce cas ils ne sont pas comptés dans le coût total de l'opération).

Dans la mesure où les dépendances font partie d'une opération immobilière, elle-même financée par le PTZ, les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins...) peuvent également être financées par le PTZ.

➤ **Les opérations d'acquisition dans l'ancien avec travaux** sont éligibles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au PTZ sous les conditions suivantes :

- ❖ L'opération doit comprendre des **travaux d'amélioration** (\*) d'un montant au moins égal à 25 % du coût total de l'opération (incluant le coût des travaux)  
(\* travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ou des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie (hors montants financés par un éco-PTZ).
- ❖ Ces travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans après l'émission de l'offre de PTZ.

Pour bénéficier du **PTZ**, l'emprunteur doit fournir, avec son dossier de prêt, les devis correspondant aux travaux prévus. Après l'achèvement des travaux, il devra transmettre à son établissement de crédit les factures de travaux.

**Pour savoir si vous êtes éligible(s) au PTZ, connaître le montant auquel vous pouvez prétendre et les conditions de remboursement, consulter ce lien : [Le prêt à taux zéro "PTZ" - Ministère du Logement et de l'Habitat durable](#)**

*Synthèse des conseils suite à notre entretien du*

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

*Coût (à titre indicatif) :*

*Le service comptabilité de l'étude [comptabilite.49007@notaires.fr](mailto:comptabilite.49007@notaires.fr) se tient à votre disposition pour un devis précis.*