

TIRESIAS

05 45 82 02 36

tater.cognac@notaires.fr

Centre Notarial Régional



L'avant-contrat notarié : En quoi vous protège-t-il ?



En tant que notaire, je rédige un avant-contrat afin d'éviter certains risques, le temps que la vente soit faite.

En effet, sans l'avant-contrat ni autres engagements :

L'acheteur pourrait renoncer à la vente au dernier moment, sans pénalité.

Le vendeur pourrait vendre le bien à une autre personne ou à un prix plus élevé.

Accord sur le prix de vente



Le vendeur

Réserve le bien à l'acheteur

Il arrête les visites.

Il retire l'annonce des sites de vente immobilière ou de l'étude qui pratique la négociation immobilière.

L'acheteur

L'acquéreur s'engage à faire **toutes démarches utiles en vue de l'obtention du financement.**

Dans certains cas, et si cela est demandé, il peut verser une somme comprise en 5 et 10 % du prix de vente.

Cette somme est alors appelée « Dépôt de garantie ». Elle est conservée par le notaire jusqu'à la signature de la vente.

Rédaction et signature de l'avant-contrat



L'avant-contrat rédigé par le notaire contient des clauses protectrices qui engagent le vendeur et l'acheteur :

Il constate l'engagement du vendeur à vendre son bien au prix fixé avec l'acheteur pendant le délai contractuel.

Il liste les conditions et les délais qui engagent l'acheteur et le vendeur **pour la signature de la vente** (ex. : l'obtention d'un prêt).

Il fixe les dépenses pour l'acquéreur : prix, frais, taxes, et le montant de la clause pénale. Si une somme d'argent est versée à titre de garantie, c'est écrit, et le notaire la conserve jusqu'à la vente.

Le délai de rétractation postérieur à l'avant-contrat

Le vendeur

À partir de la signature de l'avant-contrat, **le vendeur ne peut plus changer d'avis.** Il est obligé de vendre.



L'acheteur

Pendant les 10 jours suivant l'envoi en recommandé, l'acquéreur peut renoncer à la vente sans justification, et récupérer la somme éventuellement versée à titre de garantie.

La vente a lieu



La vente n'a pas lieu

en cause

Non-réalisation d'une condition prévue au contrat*

*(ex. : prêt refusé).

L'acheteur ne veut plus acheter.
Le vendeur ne veut plus vendre.

Le juge peut déclarer la vente parfaite et obliger le récalcitrant à verser une indemnité à l'autre partie.

Décès de l'acheteur.