

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

**Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :**

**<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>**

**Fiches pratiques de service-public.fr**

**Acte de vente d'un logement existant**

Vous **achetez** ou **vendez** un **logement** dont vous vous apprêtez à signer l'**acte de vente**. Il s'agit d'un acte authentique obligatoirement rédigé par un notaire.

Quel est le **contenu** de l'acte de vente ? Avez-vous un **délai de réflexion** ? Comment et quand s'effectue le **paiement** ? Quand allez-vous obtenir votre **titre de propriété** ?

Nous faisons le point sur le sujet.

**Quels sont les éléments vérifiés par le notaire avant la signature de l'acte de vente ?**

Pour préparer l'acte de vente, le notaire vérifie d'abord la situation juridique du vendeur, de l'acheteur et du bien.

**Situation juridique des personnes**

Avant de rédiger l'**acte de vente**, le notaire **vérifie** obligatoirement les **points suivants** :

**Identité** des 2 parties, en demandant un extrait d'acte de naissance et un document justificatif comportant une photo et la signature (carte nationale d'identité ou passeport par exemple)

Capacité des 2 parties à signer l'acte (un mineur ou un **majeur protégé** doit être assisté ou représenté par une personne habilitée qui signera l'acte avec elle ou à sa place)

Conformité de la **procuration** donnée à un tiers par l'acheteur ou le vendeur absent le jour de la signature de l'acte

**Casier judiciaire de l'acheteur** pour s'assurer qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation

**Situation juridique du bien**

Le notaire **vérifie** notamment les **points suivants** :

**État hypothécaire** pour attester le droit de propriété du vendeur et sa capacité de disposer librement du bien et pour connaître les inscriptions hypothécaires

**Règles d'urbanisme** applicables (demande d'un certificat d'urbanisme)

**Situation cadastrale**

Droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour les terrains agricoles

**Droit de préemption des collectivités territoriales** (droit de préemption urbain, commercial, des espaces naturels sensibles)

Droit de préemption des **coindivisaires** quand il y a indivision

**Origine de propriété du vendeur**

**Quel est le contenu de l'acte de vente et de ses annexes ?**

L'acte définitif doit mentionner les informations suivantes :

Coordonnées du vendeur et de l'acheteur

Adresse du bien

Origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié...)

Descriptif détaillé du bien, de ses équipements et annexes

Existence d'une hypothèque et/ou d'une servitude

Prix de vente

Modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)

Montant des honoraires de la personne chargée de la vente et à qui en incombe le paiement

Date de disponibilité du bien

Conditions suspensives lorsqu'il en existe

**Informations relatives à la copropriété**

Informations relatives aux conditions d'exercice du droit de réflexion quand il n'y a pas eu de promesse de vente

L'absence d'information sur le droit de réflexion est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut pas excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Le **dossier de diagnostics techniques immobiliers** fourni par le vendeur doit **obligatoirement être annexé** à l'acte de vente.

**L'acheteur peut-il bénéficier d'un délai de réflexion avant de signer l'acte de vente ?**

Tout dépend si un  **compromis de vente** a été signé par l'acheteur et le vendeur avant l'acte définitif de vente.

L'acheteur a bénéficié d'un délai de rétractation de 10 jours suite à la signature du compromis. Il n'a plus de délai de réflexion.

**Si aucun compromis n'a été signé**, l'acheteur a un délai de réflexion de 10 jours calendaires avant de signer l'acte de vente. Il peut renoncer à acheter le bien en ne signant pas l'acte de vente.

Le projet d'acte et ses annexes lui sont remis par le notaire, par lettre RAR ou en main propre. Le délai de réflexion commence le lendemain de la 1<sup>re</sup> présentation de la lettre RAR ou de la remise en main propre.

**L'acte authentique ne peut pas être signé** pendant ce délai de 10 jours. **Aucune somme d'argent** ne peut être réclamée durant le délai de réflexion.

#### À noter

Quand le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

#### L'acheteur et le vendeur doivent-ils être présents chez le notaire pour signer l'acte de vente ?

L'acte doit être signé par le vendeur et l'acquéreur devant un notaire.

Quand l'un d'entre eux ne peut pas être présent, il peut se faire représenter en confiant à un tiers une procuration sous signature privée.

La représentation de la personne absente est indiquée dans l'acte de vente.

#### Comment est signé l'acte de vente ?

L'acte de vente est signé **sur support papier ou sur support électronique** Quel que soit le support, le notaire lit l'acte de vente à haute voix avant que l'acheteur et le vendeur le signent.

Le notaire a l'obligation de faire figurer les mentions suivantes sur l'acte :

Date en toutes lettres et lieu où l'acte est signé

Nom et lieu d'établissement du notaire qui reçoit l'acte

Noms, prénoms et domicile des parties et de tous les signataires de l'acte

Numérotation de chaque page et nombre total indiqué en fin de l'acte

Mention que l'acte a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donnée

Nombre de blancs barrés ainsi que les mots et nombres rayés

Le document doit être rédigé sans surcharge, ni interligne, ni addition.

Les pièces annexées à l'acte doivent être signées du notaire.

Si les parties déclarent qu'elles ne savent ou ne peuvent pas signer, l'acte doit le mentionner.

Le notaire qui a rédigé l'acte en garde un **original appelé la**. Elle est conservée aux archives de l'étude notariale pendant 75 ans, puis elle est transférée aux archives publiques.

L'acte de vente peut être signé sur support électronique : on parle d'un **acte authentique électronique (AAE)**.

Le notaire a l'obligation de faire figurer les mentions suivantes sur l'acte :

Date en toutes lettres et lieu où l'acte est signé

Nom et lieu d'établissement du notaire qui reçoit l'acte

Noms, prénoms et domicile des parties et de tous les signataires de l'acte

Mention que l'acte a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donnée

Le document doit être rédigé sans surcharge, ni interligne, ni addition.

Le notaire utilise un système de traitement de l'information agréé par le Conseil supérieur du notariat (CSN). Il garantit l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte dématérialisé.

L'AAE est envoyé au **minutier central électronique des notaires de France (MICEN)** où l'acte, ses annexes et les signatures de toutes les parties sont conservés.

Le notaire peut délivrer une **copie d'un acte dématérialisé** sur support papier ou électronique. Il y fait figurer la date, sa signature électronique sécurisée et l'image de son sceau.

Les copies dématérialisées peuvent être transmises par voie électronique par le notaire.

À la fin de la séance de signatures, le notaire fournit à l'acheteur une **attestation de propriété**. En principe, il lui remet également **les clés**.

Après la signature, le notaire enregistre une copie de l'acte de vente auprès du service de publicité foncière et au cadastre.

#### Que paye l'acheteur à la signature de l'acte de vente ?

Le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur doit payer l'intégralité du prix de la vente et des frais de notaire.

Le **prix de vente** est payé par virement s'il est supérieur ou égal à 3 000 €.

Le notaire délivre un reçu à l'acheteur. Il transfère le montant de la transaction au vendeur après l'enregistrement de l'acte auprès du service de publicité foncière.

En principe, le délai de transfert ne dépasse pas 1 mois.

S'il reste des fonds au crédit de l'acheteur après l'enregistrement, le notaire lui adresse un chèque ou un virement avec l'état détaillé des frais et des honoraires.

Dans le cas contraire, il lui demande le **complément de provision** avant de lui envoyer son titre de propriété.

#### À noter

Si une **promesse de vente** a été signée, une indemnité d'immobilisation a pu être versée par l'acheteur. Elle est versée en contrepartie de l'engagement du vendeur de vendre son bien immobilier exclusivement à l'acquéreur désigné. Cette indemnité d'immobilisation est déduite du prix de vente.

Les sont à la charge de l'acheteur. Le vendeur et l'acheteur peuvent en décider autrement.

Ces frais se composent des éléments suivants :

Droits et taxes collectés par le notaire et reversés au Trésor public (droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière ou taxe sur la valeur ajoutée)

Rémunération du notaire (rédaction de l'acte de vente, consultations, expertise...)

Frais engagés pour le compte du vendeur et de l'acheteur (extrait de cadastre, par exemple)

Le montant des frais notariés reste le même quand le **vendeur et l'acheteur ont chacun leur notaire**. Les frais sont alors partagés entre les 2 notaires.

Il est possible d'évaluer le montant de ces frais grâce à un simulateur :

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier

### À quoi sert la publicité foncière ?

L'acheteur devient propriétaire du terrain à la signature de l'acte de vente. Ce transfère de propriété devient opposable aux tiers après la publication de l'acte au service de publicité foncière.

Le notaire doit assurer la publicité foncière en enregistrant l'acte de vente au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend le terrain.

### Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

### À noter

dans les départements du **Haut-Rhin**, du **Bas-Rhin** et de la **Moselle**, l'acte est publié au livre foncier.

### Quand l'acheteur reçoit-il son acte de propriété ?

Après l'enregistrement au service de publicité foncière, le notaire notifie la copie de l'acte de propriété à l'acheteur en main propre ou par lettre RAR ou par un commissaire de justice.

Cette copie, revêtue des cachets de l'administration fiscale, constitue **le titre de propriété**.

Le délai de réception de cette copie est en général **d'environ 6 mois après la signature de l'acte de vente**

### Achat ou vente d'un logement

#### Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

#### Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

### Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Frais de notaire : de quoi s'agit-il ?

### Toutes les questions réponses

### Et aussi...

- Vente d'un logement en copropriété
- Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis

### Où s'informer ?

- Pour des renseignements juridiques sur l'acte de vente :  
Chambre départementale des notaires

### Comment faire si...

J'achète un logement

### Services en ligne

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier

Simulateur

### Textes de référence

- Décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires

### Plus d'infos



**Services techniques: Urbanisme**

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre  
BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Reception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 12](#)

[mail](#)



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*