

## INFOS

### A lire dans Conseils des notaires novembre 2012

La revue « Conseils des notaires » consacre son numéro 420 daté de novembre 2012 à la notion de partage. Au sommaire, un dossier avec les thèmes suivants : Les étapes du partage, Entre droit et psychologie, Comprendre les clauses d'un acte de partage, Les dangers de l'inégalité, L'inventaire du mobilier, Le partage dans le divorce, ou encore Le partage en dix conseils. Vous ne connaissez pas la revue Conseil des notaires ? Découvrez-la sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr).

### Le saviez-vous ?

Pour éviter une suspension de vos droits au 1er janvier 2013, les allocataires doivent répondre aux demandes adressées par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Pour calculer les droits aux prestations familiales qui vous seront versées en 2013, la CAF se fonde sur la déclaration de revenus 2011 que lui transmet l'administration fiscale. Mais il arrive qu'elle ait besoin de renseignements complémentaires. Dans ce cas, elle contacte l'allocataire qui doit impérativement lui renvoyer le formulaire de déclaration de ressources avant le 31 décembre 2012. À défaut, le versement des allocations sera suspendu dès le 1er janvier 2013.



cachet de l'office

## \* Vente immobilière : comprendre les délais

### Pourquoi acheter/vendre un bien prend-il autant de temps ?

Chaque acte de vente d'un bien immobilier nécessite la constitution d'un dossier spécifique. Il faut savoir que le notaire a de nombreuses formalités à accomplir, après la signature de l'acte (formalités postérieures) mais aussi en amont (formalités préalables).

### Quelle est la première étape ?

L'achat ou la vente d'un logement passe toujours par la signature d'un compromis, ou avant-contrat, qui fixe l'accord du vendeur et de l'acheteur sur les conditions de la vente. C'est le notaire qui a préparé par avance le compromis grâce aux informations transmises par le vendeur et l'acheteur : titre de propriété, identité et situation matrimoniale des intéressés. Une fois le compromis de vente signé, un délai de rétractation de 7 jours commence à courir au profit de l'acquéreur seulement, qui dispose du droit de changer d'avis sans motif...

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

Entre le compromis et la vente définitive, un certain nombre de formalités préalables à la signature de l'acte de vente doivent être accomplies. Certaines concernent l'acquéreur qui doit notamment obtenir son financement. Le notaire lui, va constituer le dossier d'usage permettant la rédaction de l'acte de vente. Ainsi, il va vérifier la propriété du bien, demander un état de situation hypothécaire, demander en mairie un certificat d'urbanisme... Mais surtout, il va adresser à la mairie la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Elle dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption, c'est-à-dire décider d'acquiescer le bien ou y renoncer. Ce document administratif est très souvent le dernier à rejoindre les autres pièces du dossier (Etat civil, urbanisme, re-

levé hypothécaire, documents cadastraux, 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, il faut compter 2 à 3 mois pour que le dossier soit complet et que



© Bebov - Fotolia.com

l'acte authentique puisse être signé. Le notaire vous explique alors que l'acte de vente sera publié au bureau des hypothèques (enregistrement et publication des titres de propriété). Le

délai de deux mois imposé aux notaires pour formaliser les actes et leur dépôt aux bureaux des hypothèques a été réduit à un mois. Il fournit à différentes administrations des copies et des extraits de l'acte de vente. Parmi ces documents, une copie spéciale appelée « copie authentique », signée par le notaire, sera retournée à celui-ci revêtue des cachets de l'administration fiscale. C'est votre titre de propriété.

### Ces délais peuvent-ils être raccourcis ?

Avec la dématérialisation des échanges entre les offices et les administrations qui se développe de plus en plus et la mise en place dans les offices de l'acte authentique électronique, on peut imaginer que les délais devraient se raccourcir.

**Juriste spécialiste du droit de l'immobilier, le notaire vous aide à réaliser vos projets. Consulter [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) pour trouver les coordonnées de celui qui est le proche de chez vous.**