

FICHE N°

5

**LES DIFFÉRENTES
PHASES CHEZ
LE NOTAIRE**



Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente, ils doivent signer une promesse de vente.

Cet acte fixe les conditions précises dans lesquelles la vente s'effectuera.

➤ LA PROMESSE DE VENTE

La promesse de vente doit mentionner toutes les indications suivantes : objet du contrat, conditions particulières, affectation, prix, etc.

- coordonnées du vendeur et de l'acquéreur
- origine du bien
- adresse du bien
- descriptif détaillé du bien, de ses équipements et de ses annexes
- prix de vente et modalités de paiement
- durée de validité de la promesse de vente
- date limite de signature de l'acte de vente définitif
- conditions suspensives : origine, urbanisme, situation hypothécaire
- rappel des contraintes
- **signature du cahier des charges de cessions...**

Cette liste n'est pas exhaustive.

La promesse de vente est le plus souvent acceptée sous les conditions suspensives suivantes, dont seul le bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer :

- **Dépôt et obtention du permis de construire**

Dans le cadre de la promesse, le bénéficiaire aura un délai de 45 jours pour déposer la demande de permis de construire et il devra justifier de celle-ci auprès du promettant au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

- **Obtention de prêt**

Pour pouvoir bénéficier de la présente condition, le bénéficiaire devra justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins 2 banques ou établissements financiers différents.

Le bénéficiaire aura un délai de 30 jours pour effectuer ces démarches.

Les délais sont fournis à titre indicatif et peuvent être ajustés après accord des 2 parties.

Il est rappelé qu'à défaut par le bénéficiaire de se prévaloir de la non réalisation de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

Si l'une des conditions n'est pas réalisée, la promesse deviendra caduque.

Au moment de la signature de la promesse de vente, l'acquéreur devra au vendeur une somme correspondant à 10 % du prix de vente TTC.

➤ QU'EST-CE QU'UNE CONDITION SUSPENSIVE ?

C'est une condition qui, si elle ne se réalise pas, rend le contrat pour lequel elle a été conclue caduc. Pour être valable, cette condition ne doit pas dépendre de la seule volonté de celui qui s'oblige. Si tel est le cas, on dit que la condition est potestative et elle n'est pas valable.

La promesse de vente n'existe donc pas tant que la condition n'est pas remplie.

L'existence même de la vente en dépend.

Attention : la condition suspensive ne doit pas être regardée par le futur acquéreur comme l'autorisant à se rétracter en renonçant à solliciter le prêt, sous peine de devoir payer le prix convenu de la vente.

➤ IMPORTANT

Dans le cadre de la création du parc d'activités, une surface de plancher autorisée a été attribuée pour l'ensemble du parc. Aussi, et au regard de celle-ci, pour chacune des parcelles du parc cédée par Rambouillet Territoires, un coefficient multiplicateur de 0,58 est appliqué.

Exemple : pour un terrain de 1 500 m², une surface de plancher maximale de 870 m² est prévue.

Cette donnée figurera sur la promesse de vente.

À NOTER : d'un commun accord entre les parties, la surface de plancher pourra être réduite.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du bénéficiaire ou de toute autre personne physique ou morale qui substituera ses droits dans la présente promesse (exemple : création d'une Société Civile Immobilière).

En signant la promesse de vente, le bénéficiaire adhère de fait à l'Association Syndicale Libre (ASL) du parc d'activités de Bel Air - La Forêt (cf. fiche n° 11).

La TVA sera due sur marge.

La vente de terrains est soumise à la TVA sur marge. Cette TVA sur marge s'ajoute au prix de vente HT.

Lors de la signature de la promesse, vous aurez connaissance de ce calcul et du montant.

Si vous récupérez la TVA sur marge, n'hésitez pas à demander un calcul au service Développement économique de Rambouillet Territoires.

Si vous n'êtes pas assujetti à la TVA au sens de l'article 256 du code général des impôts (CGI), alors la vente sera soumise aux droits de mutations à titre onéreux.

Dès que toutes les conditions pour la réalisation de la vente d'un terrain sont réunies, un acte de vente doit être réalisé.



➤ L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Qu'est-ce que l'acte authentique ?

- L'acte authentique est l'acte reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence pour instrumenter dans le lieu où il a été rédigé
- Il se différencie de l'acte sous seing privé

Au moment de la signature de l'acte

- **Les signataires** de l'acte **sont présents**. Le notaire peut ainsi vérifier l'identité, la capacité et les pouvoirs des intéressés.
- **Le notaire est présent**. Il est en mesure d'éclairer les parties sur la portée de leurs engagements, les conséquences de l'acte et de leur donner toutes explications utiles.

Elle découle des effets de l'acte :

- **La date certaine**. L'acte authentique fait pleine foi de sa date, ce qui en simplifie la preuve.
- **La force probante**. L'acte authentique fait foi de son contenu, s'agissant des éléments constatés et vérifiés par le notaire. On ne peut rapporter la preuve contraire que par une procédure complexe, équivalente à celle de la contestation d'une décision

signé seulement par les parties, qui n'implique pas la présence du rédacteur, et qui peut être régularisé en tout lieu, y compris à l'étranger

Il veille au bon équilibre du contrat et s'assure du consentement éclairé, réel et juridiquement valable des parties.

- **Le notaire signe l'acte**. En sa qualité d'officier public, il confère, par sa signature, l'authenticité à l'acte qu'il reçoit et s'engage sur son contenu et sa date.

judiciaire pour partialité du juge.

- **La force exécutoire**. Lorsque le débiteur n'exécute pas ses obligations pécuniaires, l'acte authentique évite au créancier d'avoir à obtenir un jugement, s'il veut le poursuivre en paiement de sa dette, alors que c'est indispensable pour l'acte sous seing privé. L'acte authentique est exécutoire de plein droit, comme une décision judiciaire.

Pour calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier (actes notariés, TVA...) : voir avec le notaire.

➤ FISCALITÉ D'ACHAT

La fiscalité de l'opération sera déterminée en fonction des qualités d'« assujetti » ou de « non assujetti » de l'acquéreur.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur est un assujetti à la TVA au sens de l'article 256 du CGI, celui-ci agissant aux présentes dans le cadre d'une activité économique.

Il prend, aux termes de l'acte de vente à intervenir, l'engagement de construire dans les quatre ans dans les conditions prévues à l'article 1594-0 G A I du CGI.

Alors la vente ne sera pas soumise aux droits de mutation à titre onéreux. Elle sera soumise au droit fixe de 125 € (CGI article 691 bis).

Dans l'hypothèse autre où l'acquéreur ne serait pas un assujetti à la TVA au sens de l'article 256 du CGI, alors la vente sera soumise aux droits de mutation à titre onéreux.